राजस्थान सरकार

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021

मार्ग–निर्देशिका–1

अभियान ई–मेल आईडी : psksabhiyan21@gmail.com

अभियान वेबसाईट : shahar2021.rajasthan.gov.in

अभियान हैल्प डेस्क नम्बर : 1800-180-6127



सत्यमेव जयते

मुख्य मंत्री
राजस्थान

संदेश

मुझे यह जानकर प्रसन्नता है कि प्रदेश के शहरी क्षेत्रों के नागरिकों को राजकीय योजनाओं के माध्यम से लाभान्वित किए जाने एवं उनके प्रतिदिन के कार्य और समस्याओं के त्वरित समाधान के लिए राज्य के सभी नगरीय निकायों में महात्मा गांधी जयन्ती के अवसर पर 02 अक्टूबर, 2021 से ''प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021'' का शुभारम्भ किया जा रहा है। अभियान का लाभ आमजन को पहुंचाने के उद्देश्य से इस अवसर पर जनहित में जारी की गई छूट एवं शिथिलताओं से संबंधित आदेशों और परिपत्रों का समावेश करते हुए एक मार्ग-निर्देशिका का प्रकाशन किया जा रहा है।

अभियान में पुरानी सघन आबादी क्षेत्रों में परम्परागत रूप से चल रहे आवासीय, आंशिक व्यावसायिक, मिश्रित उपयोग के पट्टे देने के लिए भी नीति निर्धारित की गई है। इसके अलावा कृषि भूमि पर बसी आवासीय योजनाओं के अनुमोदन, स्टेट ग्रान्ट एक्ट के अन्तर्गत पट्टे जारी करना, अधिसूचित कच्ची बस्तियों के पट्टे, भवन मानचित्र अनुमोदन, ले-आउट प्लान अनुमोदन, भूखण्डों के पुनर्गठन, उप विभाजन की स्वीकृति, भूखण्डों के नाम हस्तान्तरण प्रक्रिया का सरलीकरण कर प्रकरणों का निस्तारण किया जाएगा।

आशा है अभियान में सभी जनप्रतिनिधिगण एवं संबंधित अधिकारीगण सकारात्मक भूमिका निभाते हुए आम नागरिकों की समस्याओं के समाधान के साथ उन्हें राहत पहुंचाने एवं प्रदेश के विकास में सार्थक सहयोग प्रदान करेंगे।

यह मार्ग-निर्देशिका अभियान के दौरान नगरीय निकायों के लिए कार्यों को सुगम रूप से क्रियान्वित करने में बहुउपयोगी सिद्ध होगी।

मैं ''प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021'' की सफलता एवं सुचारू संचालन के लिए अपनी शुभकामनाएं प्रेषित करता हूँ।

(अशोक गहलोत)



मंत्री
नगरीय विकास आवासन एवं
स्वायत्त शासन विभाग,
राजस्थान सरकार

संदेश

मुझे प्रसन्नता है कि माननीय मुख्यमंत्री श्री अशोक गहलोत के मार्ग दर्शन में प्रदेश के सभी नगरीय निकाय क्षेत्रों के नागरिकों की समस्याओं के मौके पर त्वरित निस्तारण के लिए 02 अक्टूबर, 2021 से एक अभूतपूर्व प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021 का शुभारंभ किया जा रहा है। इस अभियान में किये जाने वाले कार्यों के सुगम निस्तारण के लिए एक मार्ग-निर्देशिका का प्रकाशन किया जा रहा है।

प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021 में नगरीय क्षेत्रों में 10 लाख से अधिक पट्टे दिये जाने का लक्ष्य निर्धारित किया गया है। अभियान के दौरान आवासीय योजनाओं में पट्टों का वितरण अधिसूचित कच्ची बस्तियों व भूखण्डों के बढ़े हुये क्षेत्रफल का नियमन, स्टेट ग्रान्ट एक्ट के पट्टे जारी करना, खांचा भूमि का आवंटन, भवन मानचित्र एवं ले-आउट अनुमोदन, भूखण्डों के पुनर्गठन, उप विभाजन की स्वीकृति, भूखण्डों के नाम हस्तातंरण, लीज मुक्ति प्रमाण पत्र जारी करना, सिवायचक भूमि का नगरीय निकायों को हस्तानान्तरण, जन्म-मृत्यु पंजीकरण प्रमाण पत्र जारी करना, वृद्धावस्था, विधवा एवं विकलांग पेंशन प्रकरणों का निस्तारण तथा क्षतिग्रस्त, टूटी सड़कों, नालियों, पुलियाओं की मरम्मत, पेयजल लाईनों के लीकेज ठीक करना, लटके हुए तारों को व्यवस्थित व शिफ्ट करना, कनेक्शन जारी करना आदि कार्य किये जायेंगे।

कोविड-19 को देखते हुए इस बार अभियान में आमजन को ऑनलाईन आवेदन किये जाने की सुविधा वेब-पोर्टल "shahar2021.rajasthan.gov.in का एवं हेल्प डेस्क टोल फ्री नं. 1800-180-6127 का शुभारंभ किया गया है। आम नागरिकों को तकनीकी सुविधा के लिए, यदि वे चाहे तो नगर मित्र की सेवाऐं भी ले सकते है।

मुझे पूर्ण आशा है कि इस अवसर पर प्रकाश्य मार्ग-निर्देशिका अभियान के दौरान नगरीय निकायों के अधिकारियों/कर्मचारियों के लिए उपयोगी रहेगी। अभियान में स्थानीय प्रशासन, जनप्रतिनिधि एवं अधिकारी मिलकर मेहनत और लगन से कार्य करते हुए आमजन की कठिनाईयों के त्वरित निवारण में अपना योगदान देंगें।

मैं इस शाश्वत अभियान के सफल संचालन की कामना के साथ-साथ मार्ग-निर्देशिका के सफल प्रकाशन के लिए शुभकामनाएं देता हूँ।

(शांति धारीवाल)



सलाहकार
नगरीय विकास, स्वायत्त शासन
एवं आवासन विभाग
राजस्थान सरकार
advisor.udh@rajasthan.gov.in

संदेश

यह अत्यंत हर्ष का विषय है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में रहने वाले नागरिकों के नगरीय निकायों से जुड़े कार्यों एवं समस्याओं के निस्तारण के लिए राष्ट्र पिता महात्मा गांधी जी की जयन्ती 02 अक्टूबर, 2021 से ''शहर-2021'' प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021 के तहत शिविरों का आयोजन किया जा रहा है। इस अवसर पर एक मार्ग-निर्देशिका का प्रकाशन किया जा रहा है जिसमें जनहित में जारी की गई छूट व शिथिलताओं से संबंधित आदेशों व परिपत्रों का समावेश किया गया है।

''शहर-2021'' जन-जन का अभियान है जिसमें नगरीय निकायों से जुड़े कई महत्वपूर्ण कार्य मौके पर ही सम्पादित किये जायेंगे। इन कार्यों के सम्पादन के लिए संबंधित विभागों व नगरीय निकायों द्वारा तैयारियाँ की गई है। ''कोविड-19'' को देखते हुए अधिकांश कार्य ऑनलाईन सम्पादित किये जायेंगे। इसके लिए एक पोर्टल https://Shahar2021.rajasthan.gov.in बनाया गया है। अभियान में सभी कार्य निर्धारित अवधि में हो सके, इसकी पूर्ण व्यवस्था की जा रही है।

मुझे विश्वास है कि इस अवसर पर प्रकाशित की जा रही मार्ग-निर्देशिका अभियान में कार्यरत कर्मचारियों व अधिकारियों का मार्ग-दर्शन करेगी तथा नागरिकों को कार्य-प्रक्रिया, छूट व शिथिलताओं की जानकारी दे सकेगी।

मैं ''शहर-2021'' के सफल संचालन व मार्ग-निर्देशिका के प्रकाशन के लिए शुभकामनाएं प्रेषित करता हूँ।

(डॉ. जी.एस. संधू)



प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान सरकार
PRINCIPAL SECRETARY TO GOVERNMENT
URBAN DEVELOPMENT & HOUSING DEPARTMENT
GOVERNMENT OF RAJASTHAN

संदेश

यह प्रसन्नता का विषय है कि प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में रहने वाले निवासियों की समस्याओं का मौके पर तत्काल निस्तारण करने तथा उन्हें सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत लाभान्वित किये जाने की दृष्टि से सभी निकाय क्षेत्रों में 02 अक्टूबर, 2021 से ''प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021'' आयोजित किये जाने का निर्णय लिया गया है तथा इस अवसर पर अभियान के दौरान दी गई छूट व शिथिलताओं से संबंधित आदेशों व परिपत्रों का समावेश करते हुए एक मार्ग-निर्देशिका का प्रकाशन किया जा रहा है।

प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021 इस अभूतपूर्व अभियान में मुख्य रूप से किये जाने वाले कार्यो में कृषि भूमि पर बसी आवासीय योजनाओं का नियमन, स्टेट ग्रान्ट एक्ट के अन्तर्गत पट्टे जारी करना, अधिसूचित कच्ची बस्तियों के कब्जों का नियमन, खांचा भूमि का आवंटन, निकायों के द्वारा नीलाम/आवंटन किये गये भूखण्डों के बढ़े हुये क्षेत्रफल का नियमन, भवन मानचित्र अनुमोदन, ले-आउट अनुमोदन, भूखण्डों के पुनर्गठन/उपविभाजन की स्वीकृति, भूखण्डों के नाम हस्तांतरण प्रकरणों की स्वीकृति जारी करना एवं आवासीय निर्माणों का नियमन आदि शामिल है।

इस अवसर पर प्रकाशित की जा रही मार्ग-निर्देशिका निकायों के कार्मिकों के साथ ही शहर के आम नागरिकों का भी मार्गदर्शन करेगी एवं उनके लिए लाभप्रद रहेगी।

मैं मार्ग-निर्देशिका के सफल प्रकाशन के लिये अपनी शुभकामना प्रेषित करता हूँ।

(कुंजी लाल मीना)



शासन सचिव
स्वायत्त शासन विभाग
राजस्थान सरकार, जयपुर

संदेश

यह हर्ष का विषय है कि प्रदेश की नगरीय निकाय क्षेत्रों के नागरिकों के नगरीय निकायों से जुड़े कार्यों एवं समस्याओं के शीघ्र निस्तारण के लिए 02 अक्टूबर, 2021 से ''प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021'' का आयोजन किया जा रहा है तथा इस अवसर पर नगरीय निकायों एवं आमजन के मार्गदर्शन के लिए एक मार्ग-निर्देशिका का प्रकाशन किया जा रहा है।

प्रशासन शहरों के संग अभियान की सफलता के लिए सभी नगरीय निकायों की संभाग स्तरीय कार्यशालाओं का आयोजन नगरीय विकास, स्वायत्त शासन एवं आवासन मंत्री महोदय की अध्यक्षता में किया गया। इस दौरान सभी जनप्रतिनिधियों, अधिकारियों व कर्मचारियों को अभियान से संबंधित जानकारी एवं प्रशिक्षण दिया गया एवं उन्हें अभियान में कोविड प्रोटोकॉल की पूर्ण पालना किये जाने के निर्देश दिये गये है। कोविड-19 को देखते हुए अभियान में सभी आवेदन ऑनलाईन प्रक्रिया के माध्यम से निर्धारित अवधि में किये जाने की व्यवस्था भी की गई है। अभियान में जहाँ एक और जनसमस्याओं का त्वरित निस्तारण हो सकेगा वही दूसरी और नगरीय निकायों की आर्थिक स्थिति सुदृढ़ होगी।

अभियान का संचालन सुव्यवस्थित हो एवं जनहित से जुड़े प्रकरणों का निस्तारण त्वरित गति से हो एवं आमजन को अधिक से अधिक लाभ मिले, इसके लिए राज्य सरकार द्वारा अनेक प्रकार की छूट व शिथिलताएं, परिपत्र एवं आदेश जारी किये है। जिनका समावेश प्रकाश्य मार्ग-निर्देशिका में किया जा रहा है। यह मार्ग-निर्देशिका अभियान में जनप्रतिनिधियों, अधिकारियों व कर्मचारियों का पथ-प्रदर्शन करेगी।

मैं अभियान की सफलता तथा मार्ग-निर्देशिका के प्रकाशन के लिए शुभकामनाएं देता हूँ।

(भवानी सिंह देथा)



निदेशक एवं विशिष्ठ सचिव,
स्वायत्त शासन विभाग

संदेश

प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में रहने वाले निवासियों की नगरीय निकायों से जुड़ी समस्याओं के मौके पर निस्तारण करने के लिए प्रदेश की सभी नगरीय निकायों में दिनांक 02 अक्टूबर, 2021 से ''प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021'' का आयोजन किया जा रहा है तथा इस अवसर पर एक मार्ग-निर्देशिका का भी प्रकाशन किया जा रहा है।

कोविड-19 को देखते हुए नागरिकों की नगरीय निकायों से जुड़ी सभी समस्याओं का त्वरित निस्तारण ऑनलाईन किया जायेगा। नगरीय निकायों द्वारा अभियान के दौरान किये जाने वाले कार्यों के सफल क्रियान्वयन के लिए सभी प्रारम्भिक तैयारियां पूर्ण कर ली गई है। संभाग स्तर पर अभियान से जुड़े जनप्रतिनिधियों, अधिकारियों एवं कर्मचारियों को कार्यशालाओं के माध्यम से आवश्यक प्रशिक्षण भी दिया गया है।

राज्य सरकार द्वारा अभियान के दौरान 10 लाख से अधिक पट्टे दिये जाने एवं समस्याओं के शीघ्र निस्तारण के लिये निर्देश प्रदान किये गये है। पट्टे मिलने से आमजन को वित्तीय संस्थाओं से ऋण लेने में आसानी रहेगी। अभियान के दौरान अधिक से अधिक लोग लाभान्वित हों, इसके लिए राज्य सरकार द्वारा अनेक महत्वपूर्ण छूट एवं शिथिलताएं दी जाकर आदेश व परिपत्र जारी किये गये है, जिनका समावेश करते हुए एक मार्ग-निर्देशिका का प्रकाशन किया जा रहा है।

मैं प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021 के सफल संचालन की सभी से सहयोग की कामना करता हूँ।

(दीपक नन्दी)

अनुक्रमणिका

नगरीय विकास से सम्बन्धित निम्न नीतियां/ नियम/आदेश/परिपत्र एवं अभियान प्रगति रिपोर्ट प्रपत्र विभाग एवं अभियान की वेबसाइट पर उपलब्ध हैः-

1. उपविभाजन/पुनर्गठन नियम-1975

2. टाउनशिप पॉलिसी-2010

3. भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010

4. राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012

5. नगरीय विकास विभाग का आदेश दिनांक 06.01.2016 (सरकारी भूमि बाबत्)

6. नगरीय विकास विभाग द्वारा कृषि भूमि रुपान्तरण के दिशा-निर्देश बाबत् जारी परिपत्र दिनांक 18.07.18 (90-A प्रक्रिया बाबत्)

7. नगरीय क्षेत्रों में विभिन्न उद्देश्यों के लिए भूमि आवंटन नीति-2015

8. मॉडल भवन विनियम-2020

9. नगर मित्र आदेश एवं नगर मित्रों की सूची

10. भूमि निष्पादन नियम, 1974

11. अधिनियम/नियमों में किये गये संशोधन

12. प्रगति रिपोर्ट प्रपत्र

https://urban.rajasthan.gov.in
http://lsg.urban.rajasthan.gov.in
http://cmar-india.org/
https://shahar2021.rajasthan.gov.in

अभियान सम्बन्धी आदेश/ अधिनियमों में संशोधन

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प.17(1)नविवि/अभियान/2021/मं.मं.ज्ञा जयपुर, दिनांकः 28.09.2021

आदेश

विषय :–प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 के दौरान नगरीय निकायों (प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका/राजस्थान आवासन मण्डल/बीडा) द्वारा सम्पादित किये जाने वाले कार्यों बाबत्।

माननीय मुख्यमंत्री महोदय द्वारा वर्ष 2021–22 की बजट घोषणा की पालना में शहरी नागरिकों की कठिनाईयों के निवारण तथा समस्याओं के त्वरित समाधान हेतु **"शहर–2021"** के नाम से **"प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021"** चलाये जाने हेतु निर्णय लिया गया है। यह अभियान दिनांक 02.10.2021 से प्रारम्भ किया जावेगा।

1. अभियान को तीन चरणों में सम्पादित किया जावेगा :–

(i) प्रथम चरण में निकाय स्तर पर प्रारम्भिक तैयारियां शिविर दिनांक 15.09.2021 से 30.09.2021 तक आयोजित किये जावेगें।

(ii) द्वितीय (मुख्य) चरण में निकाय स्तर पर समाधान शिविर आयोजित किये जायेंगे।

- दिनांक 02.10.2021 से 31.12.2021 प्रथम फेज।
- दिनांक 01.01.2022 से दिनांक 15.01.2022 तक प्रगति की समीक्षा व आवश्यकतानुसार निर्णय।
- दिनांक 16.01.2022 से 31.03.2022 द्वितीय फेज (Repeat शिविर)।

(iii) तृतीय चरण में फोलोअप शिविर आयोजित किये जायेंगे, जिनमें मुख्य शिविर में निस्तारण से शेष रहे आवेदनों का निस्तारण किया जावेगा।

2. "शहर–2021" की विशिष्टताऐं :–

i. नागरिकों से आवेदन पत्र **ऑफलाईन एवं ऑनलाईन** पद्धति के माध्यम से नगरीय निकायों द्वारा प्राप्त किये जाकर इनका निस्तारण किया जावेगा।

ii. एक विशेष डैशबोर्ड के माध्यम से अभियान की प्रगति की लगातार समीक्षा की जावेगी।

iii. सूचना प्रौद्योगिकी एवं संचार विभाग द्वारा नगरीय निकायों एवं नागरिकों के लिए विशेष रूप से तैयार की गई आईटी एप्लीकेशन https://shahar2021.rajasthan.gov.in/ के माध्यम से ऑनलाईन पद्धति से आवेदन प्रस्तुत किए जा सकेंगे।

iv. नागरिकों की समस्याओं के समाधान के लिए राज्य स्तर पर हैल्प डेस्क (टोल फ्री नं. 18001806127) स्थापित किया गया है।

v. आमजन को तकनीकी सहायता हेतु वैकल्पिक व्यवस्था के रूप में प्रत्येक निकाय स्तर पर 'नगर मित्र' की सुविधा प्रदान की गयी है। ये पंजीकृत नगर मित्र जो कि तकनीकी योग्यताधारी प्रोफेशनल्स है। जैसे आर्किटेक्ट, सिविल इन्जीनियर आदि हैं। राज्य सरकार द्वारा निर्धारित शुल्क पर नागरिकों को तकनीकी सेवाएं उपलब्ध करायेंगे।

vi. विभिन्न नगरीय निकायों में कर्मचारियों की कमी पूर्ति हेतु सेवानिवृत अधिकारी/कर्मचारी नियुक्त किये जाने हेतु सेवा प्रदाता एजेन्सियों का चयन किया गया है, जिनके माध्यम से आवश्यकतानुसार कार्मिक उपलब्ध करवाये जाएंगे।

vii. विभिन्न प्रकार के पट्टो के प्रारूप का सरलीकरण किया गया है तथा इन्हें पृथक–पृथक रंगों में तैयार किया गया है, ताकि पट्टे में प्रदत्त भू–प्रयोजन की पहचान हो सके।

viii. अभियान के दौरान किये जाने वाले कार्यों के संबंध मे अधिसूचना, नीति, आदेश व परिपत्र आदि जारी किये गये हैं, जिनको बुकलेट के माध्यम से उपलब्ध कराया जावेगा तथा 'शहर–2021' की वैबसाइट पर भी उपलब्ध कराया जावेगा।

"शहर–2021" में किये जाने वाले विभिन्न प्रकार के कार्यों की सूची परिशिष्ट–1 पर संलग्न है।

अभियान में सम्पादित किये जाने वाले प्रमुख कार्यों बाबत् दिशा–निर्देश–

3. नगरीय क्षेत्रों में स्थित गैर कृषि/आबादी भूमि में स्वामित्व अधिकार अभ्यर्पण कराकर नवीन पट्टे दिया जाना :–

3.1 नगरीय क्षेत्रों में परम्परागत रूप से बसी पुरानी आबादी क्षेत्र/सघन आबादी क्षेत्र/गैर मुमकिन आबादी क्षेत्र में स्थित भूखण्डों एवं निर्मित भवनों को फ्री होल्ड पट्टे दिये जाएंगे।

3.2 राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा 69–ए, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 54–ई, जोधपुर एवं अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 50–बी व नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 60 (C) के तहत नगरीय क्षेत्र में स्थित गैर कृषि/आबादी भूमि में पट्टे दिये जाने बाबत विधिक प्रावधान किए गए हैं।

(i) नगरीय क्षेत्रों में नगर पालिका सीमा में स्थित चारदीवारी/पुरानी आबादी क्षेत्र/सघन आबादी क्षेत्रों की बसावट परम्परागत रूप से हुई है, जिनमें सड़को की चौड़ाई, भवन रेखा, आच्छादन, भवनों की उंचाई पूर्व से ही निर्धारित है। ऐसे परम्परागत रूप से विकसित हो चुके आबादी क्षेत्रों में भवनों में आंशिक रूप से 'नीचे दुकान–ऊपर मकान' मिश्रित उपयोग की प्रथा रही है तथा विभिन्न प्रकार के व्यवसाय जैसे किराना, डेयरी, स्टेशनरी, कपड़ा, चाय आदि के साथ–साथ परम्परागत व्यवसाय/कौशल से संबंधित दुकानों यथा मूर्तिकला, हस्तकला, संगीत उत्पाद, खाद्य पदार्थ तथा शैक्षणिक/चिकित्सा/सामुदायिक सुविधाऐं भी स्थित हैं।

भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार ऐसे परम्परागत रूप से बसे पुराने आबादी क्षेत्र/सघन आबादी क्षेत्रों हेतु सुविधाजनक दुकानों को अनुज्ञेय किये जाने का प्रावधान उपलब्ध है तथा साथ ही इन क्षेत्रों में विद्यमान भवन रेखा को यथावत रखते हुये, भवनों के मानदण्ड निर्धारित किये गये हैं।

(ii) अतः ऐसे पुरानी/सघन आबादी क्षेत्रों में पराम्परागत बसावट को यथावत रखते हुये आवासीय, व्यवसायिक तथा मिश्रित उपयोग हेतु पट्टे दिये जावेगें। इनके ऐतिहासिक महत्व/धरोहर को भी पूर्ण रूप से संरक्षित रखने हेतु तैयार हैरिटेज बायलॉज का भी ध्यान रखा जावेगा। इन आबादी क्षेत्रों में भूमि एवं भवनों का स्वामित्व संयुक्त या आपसी विभाजन/बंटवारे के अनुसार होने पर मौके की स्थिति अनुसार संयुक्त या अलग–अलग पट्टा दिया जावेगा। इस प्रक्रिया में उपविभाजन/पुनर्गठन नियम लागू नही होगें। (आदेश दिनांक 21.10.2020)

(iii) पुरानी परम्परागत आबादी के अलावा कई पूर्व राजा–महाराजाओं/जागीरदारों द्वारा स्वयं के स्वामित्व की भूमि का उप–विभाजन कर भूखण्डों के रूप में विक्रय किया गया है, उक्त प्रावधानों के अन्तर्गत बसी हुयी कॉलोनियों को यथावत बसावट के अनुरूप पट्टे दिये जायेंगे।

(iv) गैर–कृषि खातेदारी भूमि, गैर मुमकिन आबादी भूमि, ग्राम पंचायत की आबादी भूमि, ग्रामीण क्षेत्र भूमि रूपान्तरण नियम 1971, 1992 एवं 2007 के तहत जारी संपरिवर्तन आदेशों से संबंधित भूमि जो नगरीय सीमा में सम्मिलित हो चुकी है एवं नगरीय क्षेत्र भूमि रूपान्तरण नियम, 1981 के तहत् जारी गैर–कृषि

प्रयोजनार्थ रूपान्तरण आदेश/पट्टे, स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत् पूर्व में जारी पट्टे/पूर्व में किसी भी विधि अनुसार निकायों को छोड़कर जारी किये गये पट्टे संबंधित नगरीय निकाय में समर्पित किये जाकर नये पट्टे प्राप्त किये जा सकेगें।

3.3 परम्परागत रूप से बसी पुरानी आबादी/सघन आबादी क्षेत्रों में भूमि एवं भवनों का नियोजन अनियमित रूप से होने के कारण उनका सही माप संभव नही हो पाता है। अतः ऐसे क्षेत्रों में भूमि एवं भवनों का माप एवं देय राशि का भवन स्वामी द्वारा स्व–माप/स्व–निर्धारण (Self Measurement/Self Assessment)कर नगरीय निकाय को दिया जावेगा। इस कार्य में 'नगर मित्र' की सहायता ली जा सकती है।

3.4 पुरानी आबादी पर दिये जाने वाले फ्री होल्ड पट्टो पर कोई लीज राशि वसूलनीय नहीं होगी। यदि कोई आवेदक पूर्व में जारी लीज डीड/पट्टा/रूपान्तरण आदेश सरेण्डर कर फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करता है तो भूखण्ड के पेटे बकाया लीज राशि एवं 10 वर्षीय एक मुश्त लीज राशि वसूल की जाकर ही फ्री होल्ड पट्टा जारी किया जायेगा। बकाया ब्याज में शत प्रतिशत व लीज राशि पर 60 प्रतिशत की छूट देय है।

3.5 ऐसी भूमियों की नियमन प्रक्रिया एवं नियमों में जटिलता को दूर करने हेतु विभाग द्वारा समीक्षा की जाकर नगरपालिका अधिनियम, 2009 व 2015 के नियमों में संशोधन किया गया है तथा इस संबंध में विस्तृत परिपत्र, जिसमें प्रक्रिया व दरें दर्शायी गई हैं, जारी किया गया है। (अधिसूचना दिनांक 20.09.2021, परिपत्र दिनांक 27.09.2021)

4. स्टेट ग्रांट एक्ट के तहत पट्टे देना:–

पूर्व अभियान की भांति (कट ऑफ डेट सामान्य वर्ग हेतु 01.01.1990 एवं अनुसूचित जाति एवं जनजाति हेतु 01.01.1996) राजस्थान स्टेट गवर्नमेन्ट ग्रान्ट एक्ट. 1961 के तहत 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक पूर्व में निर्धारित एक रूपये टोकन दर पर आवासीय पट्टा जारी किया जायेगा।

5. कृषि भूमि पर बसी हुयी कॉलोनियों में मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/स्वीकृत की गयी योजनाओं के अनुरूप पट्टे देना :–

5.1 कृषि भूमि पर विकसित योजनाओं/कॉलोनियों में सेक्टर/ले–आउट प्लान तैयार कर पट्टे दिये जाने के संबंध में :–

कृषि भूमि पर विकसित गैर अनुमोदित कॉलोनियों के ले–आउट प्लान तैयार कर पट्टे दिये जावेगें।

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर खण्ड पीठ के जनहित याचिका संख्या 1554/2004 (गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य) में दिये निर्णय दिनांक 15.12.2018 के बिन्दु सं. 54 (e) में निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये है।

"The Respondents are further directed not to permit conversion of land use/regularisation of unauthorised colony or individual unauthorised constructions until and unless the Zonal Development Plan and Sector Plans for the local area concerned governed by Master Development Plan are prepared, finalised and notified in accordance with law. Further the conversion of the land use or regularisation of unauthorised development shall not be permitted unless the unauthorised development undertaken fulfills the norms laid down for requisite infrastructure facilities and amenities and conforms to the Master Development Plan/Zonal Development Plans/Schemes duly notified."

अतः माननीय उच्च न्यायालय के उक्त निर्देशों की पालना किये जाने हेतु कृषि भूमि पर विकसित योजनाओं के अनुमोदन हेतु निम्नानुसार कार्यवाही की जावेगी :–

(i) जिन नगरीय क्षेत्र में राज्य सरकार द्वारा जारी गाईडलाइन्स दिनांक 04.04.2019 के तहत प्रोपर्टी लेवल

बेसमेप, वर्तमान भू–उपयोग मानचित्र तैयार किया जाकर समस्त कमिटमेंट एवं ले–आउट प्लान को सुपरइम्पोज करते हुए जोन की आवश्यकतानुसार 18.0 मीटर चौडाई की सडकों एवं सामुदायिक सुविधा क्षेत्रों हेतु भूमि का नियोजन किया जाकर जोनल डवलपमेंट प्लान तैयार किये जा चुके हैं, तो ऐसे नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि पर विकसित हो चुकी अथवा प्रस्तावित योजनाओं का जोनल डवलपमेंट प्लान में दर्शाये भू–उपयोग अनुसार एवं प्रस्तावित सड़को तथा सुविधा क्षेत्रों की भूमि जोनल डवलमेंट प्लान अनुसार सुनिश्चित करते हुए ले–आउट प्लान अनुमोदन पश्चात् पट्टे जारी किये जाने की कार्यवाही की जावेगी।

(ii) मास्टर प्लान/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान में प्रस्तावित सड़को के नेटवर्क एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि के क्षेत्रफल को कायम रखते हुये योजनाऐं अनुमोदित की जावेगी। प्रस्तावित सड़को का एलाइनमेन्ट एवं सुविधा क्षेत्र की लोकेशन में मौका स्थिति के अनुसार योजना भूमि के अन्दर ही नगरीय निकाय के स्तर पर एम्पावर्ड समिति द्वारा अनुमोदित करते समय परिवर्तन किया जा सकेगा।

(iii) राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का अकृषि उपयोग के लिए अनुज्ञा व आवंटन) नियम, 2012 के नियम 15(4) में दिनांक 17.06.1999 से पूर्व सृजित एवं तत्समय 10 प्रतिशत से अधिक निर्माण होने पर विक्रय योग्य क्षेत्र व सुविधा क्षेत्र का अनुपात 70:30 रखे जाने का प्रावधान है। 17.06.1999 के पश्चात् बसी हुयी कॉलोनियों में 60:40 अनुपात रखे जाने का प्रावधान है। अतः यथासंभव इसकी पालना सुनिश्चित की जावेगी।

(iv) ऐसी आवासीय योजनाऐं जो कि पूर्व में ही विकसित हो चुकी है, तथा जिनमें 'मुख्यमंत्री जन आवास योजना' के प्रावधान लागू हैं, उनमें आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं अल्प आय वर्ग हेतु आरक्षित किये जाने वाले भूखण्डों की अनिवार्यता में शिथिलता प्रदान की जाती है। ऐसी योजनाओं में उक्त आयवर्गों हेतु भूखण्डों की कमी की पूर्ति नगरीय निकाय स्तर पर किये जाने के लिए प्रत्येक भूखण्डधारी से 25/– प्रति व.मी.की दर से बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड की राशि वसूल की जावेगी। (आदेश दिनांक 20.09.2021)

(v) कतिपय स्वीकृत योजनाओं में सम्मिलित खसरों का सुपर इम्पोज से ऐसी स्थिति उत्पन्न हो जाती है, कि सुपर इम्पोज खसरा नम्बर एवं भूखण्डधारी के स्वामित्व दस्तावेजों में अंकित खसरा नम्बर में विरोधाभास उत्पन्न हो जाता है। ऐसी स्थिति में यदि विक्रेता के स्वामित्व से संबंधित विवाद ना हो तो इसे सुपर इम्पोजिशन एरर मानते हुये भूखण्डधारी को पट्टा जारी किया जा सकेगा। नई स्वीकृत किये जाने वाले ले–आउट प्लानों आन्तरिक खसरा सुपरइम्पोज करने की आवश्यकता नही होगी, किन्तु ले–आउट के चारों तरफ की सीमायें निर्धारित कर ली जावें। (आदेश दिनांक 20.09.2021)

(vi) ऐसे नगरीय क्षेत्र जिनमें केवल नगर पालिका/नगर परिषद ही कार्यरत है, उनमें नगर पालिका सीमा के बाहर परिधि क्षेत्रों/मास्टर प्लान के पेरीफेरी क्षेत्रों में कृषि भूमि पर बसी कॉलोनियों के अनुमोदन पश्चात् ले–आउट अनुमोदन कर विकास के कार्य संबंधित नगर पालिका/परिषद द्वारा किया जाना सुनिश्चित किया जावेगा।

(vii) आवेदक के स्वामित्व से मौके पर ले–आउट प्लान के अनुसार भूमि अधिक होने पर स्वामित्व से अधिक भूमि की राशि राजकीय भूमि की दर से देय होगी। (आदेश दिनांक 20.09.2021)

(viii) जयपुर में कतिपय गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा कृषि भूमि पर अव्यवस्थित एवं अनाधिकृत कॉलोनियां विकसित किये जाने के कारण जयपुर नगरीय क्षेत्र में सुनियोजित विकास किये जाने में विकट स्थिति उत्पन्न हुयी है। दिनांक 17.06.1999 तक गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा सृजित कॉलोनियों को मान्यता दी गई है किन्तु इसके बाद गृह निर्माण सहकारी समितियों के नाम से सृजित किसी कॉलोनी को मान्यता नही दी गई है। अतः इस तथ्य को ध्यान में रखते हुये अभियान अवधि एवं इसके पश्चात् भविष्य में 17.06.1999 के बाद गृह निर्माण सहकारी समितियों के दस्तावेज मान्य नही होगें तथा नगर निकायों द्वारा

उन्हें जमा नही किया जावें। ऐसी कॉलोनियों में समिति के पट्टे के आधार पर नियमन/आवंटन नही किया जावेगा लेकिन मौके पर काबिज भूखण्डधारी को निर्धारित मापदण्ड के अनुसार नियमन/आवंटन की कार्यवाही कर पट्टे दिये जावेगें। इस संबंध में पृथक से विस्तृत निर्देश अधिसूचना दिनांक 09.09.2021 के माध्यम से जारी किये गये हैं।

(ix) ऐसे नगरीय क्षेत्र, जिनमें जोनल डवलपमेंट प्लान अनुमोदित किया जा चुका है अथवा उपरोक्तानुसार प्रत्येक सेक्टर/ले–आउट प्लान का तकनीकी अनुमोदन किया जा चुका है, तो ऐसी स्थिति में नियमन एवं पट्टे जारी किये जाने की कार्यवाही के साथ–साथ संबंधित नगरीय निकाय की अभियांत्रिकी शाखा द्वारा आधारभूत सुविधाऐं यथा सड़क, पानी, बिजली, ड्रेनेज आदि का भी तकमीना तैयार कर प्लान तैयार किया जावेगा तथा प्रत्येक सेक्टर ले–आउट प्लान में 60 प्रतिशत से अधिक भूखण्डों के पट्टे जारी हो जाने की स्थिति में आधारभूत सुविधाऐं विकसित किये जाने वाले कार्य आरम्भ किये जायेंगे।

5.2 पूर्व के वर्षों में स्वीकृत ले–आउट प्लान को यथावत रखते हुऐ तत्समय दी गई छूट/रियायतों के तहत् ही शेष पट्टे दिये जावेगें।

5.3 दिनांक 17.06.1999 से पूर्व व पश्चात् की बसी हुई कॉलोनीयों मे भूखण्डधारियों/विकास समिति के प्रार्थना पत्र अथवा स्वप्रेरणा से 90–ए की कार्यवाही की छूट–

कृषि भूमि पर 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनियों में स्वप्रेरणा से अथवा स्थानीय निकाय द्वारा संदर्भित करने पर धारा 90–ए(8) की कार्यवाही करने का प्रावधान है। 17.06.1999 के पश्चात की कॉलोनियों में धारा 91 सहपठित धारा 90ए (5) राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क एवं तत्धीन बनाये गये राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा आवंटन) नियम, 2012 के नियम 4 में किये गये संशोधन के अन्तर्गत भूखण्डधारी/विकास समिति के प्रार्थना–पत्र अथवा निकाय के संदर्भित से भी स्वप्रेरणा से कार्यवाही करने के अधिकार निकाय के प्राधिकृत अधिकारियों को प्रदान किये जाते हैं। (अधिसूचना दिनांक 17.09.2021)

5.4 विद्यमान पहुँचमार्ग में छूट–

टाउनशिप पॉलिसी 2010 में दिनांक 10.08.2020 को किए गए संशोधन अनुसार योजना के क्षेत्रफल व योजना के प्रयोजन के अनुसार न्यूनतम पहुँचमार्ग आवश्यक है। न्यूनतम विद्यमान पहुंच मार्ग 12 मीटर (40 फीट) अथवा विद्यमान पहुंच मार्ग के मध्य से 6–6 मीटर चौडी भूमि उपलब्ध होना आवश्यक है। आदेश दिनांक 22.11.2016 के अनुसार पहुंच मार्ग 30 फीट भी स्थानीय स्तर पर स्वीकृत किया जा सकता है। अतः बसी हुई कॉलोनीयों हेतु न्यूनतम विद्यमान पहुंच मार्ग 9 मीटर (30 फीट) रखा जावेगा। यदि ऐसी योजना विद्यमान आबादी क्षेत्रों के मध्य स्थित है, तो पहुंच मार्ग मौके की स्थिति अनुसार रखा जाकर नियमन की कार्यवाही की जा सकेगी तथापि ऐसे क्षेत्रों हेतु रोड़ नेटवर्क जोनल डवलपमेंट प्लान के माध्यम से सुनिश्चित किया जावेगा।

5.5 राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के तहत् अन्य छूट–

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के संबंध में दी जाने वाली अन्य छूट के संबंध में परिपत्र पृथक से जारी किया जावेगा।

5.6 मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान के अनुसार व्यावसायिक/मिश्रित/ संस्थानिक/औद्योगिक आदि प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन एवं पट्टे दिया जाना –

नगरीय क्षेत्रों के मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में क्षेत्र की आवश्यकता के अनुसार नगरों की प्रमुख सड़कों/क्षेत्रों को व्यावसायिक/मिश्रित/संस्थानिक/ औद्योगिक आदि भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया

है। अतः ऐसी प्रमुख सड़को/क्षेत्रों एवं योजनाओं में स्थित भूखण्डों/निर्मित भवनों आदि को मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में प्रस्तावित भू-उपयोग अनुसार विशिष्ट योजना तैयार की जावेगी ऐसी विशिष्ट योजनाओं में मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान अनुसार मार्गाधिकार रखते हुये भवन रेखा, भवनों की उंचाई, आच्छादन, बी.ए.आर. का विशिष्ट योजना के अन्तर्गत विद्यमान स्थिति को दृष्टिगत रखते हुये निर्धारण किया जाकर पार्किंग हेतु समुचित प्रावधानों हेतु स्थल चिन्हित कर एवं देय शुल्क के निर्धारण पश्चात् विधिक प्रक्रिया के तहत् सुझाव/आपत्ति आमन्त्रित की जाकर समग्र नीति अनुसार विशिष्ट योजना का अनुमोदन कर तद्नानुसार पट्टे दिये जावेगें। राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में विस्तृत गाईडलाईन पृथक से जारी की जावेगी।

5.7 धारा 90-ए के निर्णय के पश्चात् नामान्तरण निकाय के पक्ष में खोलने बाबत –

(i) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 ए एवं इसके अधीन बने राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा एवं आवंटन) नियम 2012 के नियम 7(3) एवं नियम 13(7) के अनुसार खातेदारी अधिकार समाप्त होने एवं भूमि के नगर निकाय के व्ययाधीन माना जाने के आदेश के साथ ही भूमि का नामान्तरण संबंधित तहसीलदार द्वारा नगर निकाय के पक्ष में 7 दिवस के भीतर किये जाने के प्रावधान है। उक्त नियम में यह भी प्रावधान है कि नामान्तरण नहीं किये जाने की स्थिति में भी नियमन की कार्यवाही नहीं रोकी जायेगी। इसी प्रकार धारा 90बी के तहत भी जो भूमियॉ नगर निकाय में निहित हो चुकी है उनका नामान्तरण यदि अभी तक नगर निकाय के पक्ष में नहीं हुआ है तो उन्हें स्वतः ही नगर निकाय के पक्ष में दर्ज मान लिया जायेगा और नामान्तरण के अभाव में नियमन की कार्यवाही नहीं रोकी जायेगी। अतः 90-ए/90-बी के आदेश हो चुकी कॉलोनियों एवं अवाप्त की गई भूमि का नामान्तरण स्थानीय निकाय के नाम करवाया जाना सुनिश्चित किया जावें।

(ii) इसी प्रकार तकासमा के प्रकरणों में भी नामान्तरण की प्रक्रिया अपनाई जावेगी। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा तकासमा किये जाने पर निर्णय की क्रियान्विति के लिए नामान्तरण कर राजस्व नक्शा एवं जमाबन्दी में अंकन किया जावेगा। इसके लिए प्राधिकृत अधिकारी द्वारा सूचना 3 दिवस के भीतर संबंधित तहसीलदार को दी जावेगी, जिसका तत्काल नामान्तरण दर्ज किया जावेगा। नामान्तरण के अभाव में पट्टे की कार्यवाही रोकी नही जावेगी।

6. स्टाम्प शुल्क में छूट –

6.1 वित्त विभाग की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 द्वारा गृह निर्माण सहकारी समिति की योजनाओं में सृजित भूखण्डों का अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर विक्रय करने पर अंतिम क्रेता से भूखण्ड के बाजार मूल्य का 10 प्रतिशत से 40 प्रतिशत तक प्रत्येक विक्रय पर स्टाम्प ड्यूटी लेने का प्रावधान था जिसमें खातेदार व उसके पश्चातवर्ती क्रेताओं को जोडते हुए मध्यवर्ती दस्तावेजों पर केवल भूखण्ड के भूमि के मूल्य के 20 प्रतिशत पर स्टाम्प ड्यूटी लिया जाना एवं निर्माण पर स्टाम्प ड्यूटी की छूट प्रदान की गई है।

6.2 राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा व आवंटन) नियम, 2012 के नियम 11(3) में पट्टा उस व्यक्ति को जिसको 90-ए के अंतर्गत अनुज्ञा प्रदान की गई है, अथवा उसके उत्तराधिकारी, हस्तान्तरिती व असाईनी को दिये जाने का प्रावधान है। टाउनशिप पॉलिसी-2010 के अनुसार खातेदार/विकासकर्ता द्वारा अधिकृत नोमिनी को प्रोविजनल पट्टा (प्रपत्र-द) के आधार पर पट्टा दिये जाने का प्रावधान है। वित्त विभाग की अधिसूचना अनुसार राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के तहत विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के विकसित करने पर एक से अधिक व्यक्तियों के पक्ष में प्रोविजनल आवंटन पत्र/नोमिनेशन पत्र या सहमति पत्र या परिशिष्ट-द पर 500/- रूपये के स्टाम्प ड्यूटी पर पंजीयन किए जाने की छूट प्रदान की गई है।

उक्त से भिन्न में प्रतिफल राशि पर 2 प्रतिशत की दर से स्टाम्प ड्यूटी एवं न्यूनतम 500/– रूपये स्टाम्प ड्यूटी देय होगी।

6.3 नगरीय निकाय द्वारा जारी भूखण्ड के पंजीकृत पट्टों को लीज होल्ड से फ्री–होल्ड करना, पंजीकृत विक्रय–पत्र के आधार पर नाम परिवर्तन करना, उप–विभाजन/पुनर्गठन करना एवं भू–उपयोग परिवर्तन करने की कार्यवाही के पश्चात आदेश जारी किए जाते हैं। इन सभी प्रकरणों में पूर्व में जारी किए गए पट्टों को 100/– रूपये के स्टाम्प पर समर्पण कराकर पूर्व पट्टे का उल्लेख करते हुए फ्री होल्ड का नया पट्टा दिया जाना एवं यदि लीजहोल्ड पट्टा वांछित होने पर शेष अवधि का लीजहोल्ड का नया पट्टा दिया जाना, लीज–होल्ड को फ्री–होल्ड में बदलना, पंजीकृत विक्रय–पत्र के आधार पर नाम परिवर्तन एवं उप–विभाजन /पुनर्गठन संबंधी प्रकरणों में स्टाम्प ड्यूटी 500/– रूपये लिये जाने एवं भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में निकाय में जमा कराई गई भू–उपयोग परिवर्तन राशि पर स्टाम्प ड्यूटी देय होगी।

7. निकायों की योजनाओं के भूखण्डों के विलम्ब से राशि जमा कराने पर ब्याज में छूट देकर पट्टे देना –

निकायों द्वारा नीलामी व निश्चित दर से आंवटित भूखण्डों के निर्धारित भुगतान अवधि के पश्चात् पूर्ण/आंशिक राशि जमा करायी गई है। ऐसे प्रकरणों में जिनमें पूर्ण राशि जमा करायी जा चुकी है मगर ब्याज व शास्ति के कारण आवंटन पत्र/कब्जा नही दिया जा रहा है, के संबंध में अभियान अवधि में ब्याज व शास्ति राशि में शत प्रतिशत छूट प्रदान करते हुये आवंटन पत्र/लीज–डीड/कब्जा दिया जायेगा।

8. प्राधिकृत अधिकारी को शक्तियां–

8.1 धारा 91 एवं धारा 53(2)(ii) की तहसीलदार की शक्तियां देना–

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का अकृषि उपयोग के लिए अनुज्ञा व आवंटन) नियम, 2012 के नियम 2 के खण्ड (ii) में अकृषि उपयोग की अनुज्ञा हेतु प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त किए गए हैं। 17.06.1999 के पश्चात बसी हुई कॉलोनियों में भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–ए(5) एवं 91 के अंतर्गत कार्यवाही की जाती है तथा खातेदारों की सहमति के आधार पर तकासमा/विभाजन शीघ्र किया जाना आवश्यक होता है। अतः समय समय पर सीमित समय के लिए धारा 91 एवं काश्तकारी (Tenancy) अधिनियम 1955 की धारा 53 (2) (ii) के अंतर्गत तहसीलदार पर अधिरोपित कर्तव्यों एवं शक्तियों का प्रयोग उनके क्षेत्राधिकार में करने हेतु प्राधिकृत अधिकारी को अधिकृत किया गया है।

8.2 90–ए के द्वारा खातेदारी अधिकार समाप्त हो जाने के पश्चात् मौके व रिकॉर्ड की स्थिति अनुसार समस्त अग्रिम कार्यवाही नगरीय निकाय द्वारा ही की जाती है। ऐसी भूमि जिसके खातेदारी अधिकार अपास्त हो चुके हैं मगर खातेदारों में फिर भी आपसी सहमति नहीं है एवं मौके पर गैर कृषि उपयोग किया जा चुका है, ऐसी भूमियों के संबंध में स्थानीय निकाय के संबंधित अधिकारी द्वारा समग्र तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

9. जयपुर विकास प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना के सम्बन्ध में –

नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 29.01.2020 के तहत खातेदारो द्वारा दिनांक 17.06.1999 से लेकर वर्ष 2012 तक पंजीकृत/अपंजीकृत विक्रय पत्रों द्वारा बेचान कर भूखण्ड सृजित किये जाने व अन्य परिस्थितियों में पृथ्वीराज नगर हेतु निर्धारित दरों पर आवंटन का प्रावधान किया गया था। निजी खातेदारी की आवाप्तशुदा भूमि पर विकसित ऐसी योजनाओं में आंवटन करने हेतु पूर्व में ऐसे प्रकरणों में निजी खातेदारों द्वारा रिकॉर्ड एवं सदस्यता सूची जयपुर विकास प्राधिकरण में प्रस्तुत नही की हुयी है। ऐसे प्रकरणों में रिकॉर्ड की कट आफ डेट एवं योजना अनुमोदन हेतु आवासीय तथा सुविधा क्षेत्र का अनुपात भी

तय नही किया हुआ है। पृथ्वीराज नगर योजना में आगामी प्रशासन शहरो के संग अभियान–2021 में उक्त समस्या एवं अन्य समस्याओं के समाधान हेतु पृथक से आदेश जारी किये जावेगें।

10. आवासन मण्डल व निकायों की अवाप्तशुदा भूमि एवं निकायों की भूमियों पर बसी कॉलोनीयों के मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/स्वीकृत की गई योजनाओं के अनुरूप पट्टे देने के संबंध में –

राजस्थान आवासन मण्डल व निकायों की अवाप्तशुदा भूमियां जिन पर आवासीय कॉलोनियां/हॉस्टल आदि (संपूर्ण या आंशिक रूप से) सृजित/निर्मित हो चुके हैं, अवाप्ति का मूल उद्देश्य पूर्ण नहीं हो सकता। ऐसे खसरा नम्बरों की भूमियों का उनके मौके की स्थिति व मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान को ध्यान में रखते हुये जनहित में पट्टे देने की कार्यवाही निम्न प्रकार की जा सकेगी :–

(i) जयपुर में आवासन मण्डल की ऐसी भूमियों को जयपुर विकास प्राधिकरण को हस्तान्तरित कर जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पट्टे दिये जायेगें। अन्य शहरों में जहां नगर विकास न्यास स्थित है, वहां पर संबंधित न्यास को भूमियां हस्तान्तरित कर न्यास द्वारा पट्टे दिये जायेगें। अन्य शहरों में संबंधित नगरीय निकाय को राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा भूमियां हस्तान्तरित की जाकर संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा पट्टे जारी किये जा सकेगें।

(ii) प्रश्नगत अवाप्तशुदा भूमि के भुगतान किये गये मुआवजे की राशि मय देय ब्याज आवासन मण्डल को निकाय द्वारा पुनर्भरण किया जावेगा।

(iii) पुनर्भरण के पश्चात् भूमियां आवासन मण्डल द्वारा संबंधित निकाय को हस्तान्तरित की जावेगी।

(iv) निकायों द्वारा आवंटन किये जाने वाले भूखण्डों की दर अधिसूचना दिनांक 30.11.2017 के अनुसार देय होगी।

(v) पट्टे केवल वही दिये जायेंगे जहां ऐसी कॉलोनियां सृजित (पूर्ण/आंशिक से) हो चुकी हो या भूखण्डधारियों का रिकॉर्ड व ले–आउट प्लान संबंधित निकाय के पास पूर्व से ही उपलब्ध हो या भूमि पर भूखण्डधारियों का भौतिक कब्जा दिनांक 31.12.2018 से पूर्व का होना प्रमाणित हो।

(vi) यदि किसी अवाप्ताधीन कृषि भूमि पर आवासीय कॉलोनी बस चुकी है तथा ऐसी भूमि की अवाप्ति की कार्यवाही लैप्स हो चुकी है तथा उसके संबंध में कोई मुआवजा नही दिया गया है, तो भूखण्डों पर कृषि भूमि पर लागू सामान्य दरें लगायी जावेगी।

(vii) रीको व अन्य राजकीय विभागों की भूमियों पर आवंटन/नियमन की कार्यवाही पृथक से संबंधित विभाग की राय के आधार पर की जावेगी।

(viii) 50 प्रतिशत से अधिक निर्माण पर आवंटन स्थानीय स्तर पर किया जावेगा। 50 प्रतिशत से कम निर्माण होने पर राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त आवंटन किया जावेगा।

11. सीलिंग कानून/राजस्थान भू–स्वामियों की सम्पदा अर्जन अधिनियम, 1963 व अन्य अधिनियमों के तहत् अर्जित भूमि पर बसी बस्तियों के भूखण्डों के पट्टे जारी करना –

राजस्थान भू–स्वामियों की सम्पदा अर्जन अधिनियम 1963, (राज परिवारो की भूमि), राजस्थान कृषि जोत अधिकतम सीमा अधिरोपण अधिनियम 1973, नगरीय भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियम) अधिनियम, 1976 तथा बेरी/दवे आयोग से प्रभावित कई योजनाओं पर आबादी विकसित हो चुकी है या ऐसी भूमि के भूखण्डों का बेचान सीलिंग कानून लागू होने से पूर्व ही हो चुका था और जिस पर विभिन्न न्यायालयों में वाद विचाराधीन है। ज्यादातर ऐसे वाद राज्य सरकार द्वारा संबंधित जिला कलक्टरों के माध्यम से रेवेन्यू बोर्ड/उच्च न्यायालय/उच्चतम न्यायालय में दायर किये हुये है, तथा लम्बे समय से लम्बित है।

ऐसी भूमियों के संबंध में वर्ष 2000, वर्ष 2012 व वर्ष 2017 में मंत्रीमण्डल के द्वारा निर्णय लिया गया था, मगर आंवटित दर (आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 1500/— रूपये प्रति वर्गगज, व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 5000/— रूपये प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो, रखी गई। बाद में यह दरें अधिसूचना दिनांक 30.11.2017 अनुसार आवासीय हेतु 2000/— प्रति वर्गगज एवं व्यवसायिक हेतु 6500/— रूपये प्रति वर्गगज रखी गयी है, जो वर्तमान में आवासीय हेतु 2316/— व व्यवसायिक में 7526/— रूपये प्रति वर्गगज देय है।)

अतः उपरोक्त स्थिति को देखते हुये निम्न प्रक्रिया अपनाई जावेगीः—

(i) जिन भूमियों के विवाद न्यायालयों में विचाराधीन नही है या जिनके संबंध में निर्णय हो चुके है अथवा जिन भूमियों का बेचान सीलिंग लागू होने के पूर्व ही हो चुका है। उन सभी प्रकरणों से संबंधित भूमियों को राजकीय भूमि मानते हुये उनकी व्यवहारिक आवंटन दरें तय की गई है, जो निम्न प्रकार है—

वर्तमान आवासीय आरक्षित दर का 10 प्रतिशत या डीएलसी दर का 10 प्रतिशत जो भी कम हो, तथा व्यवसायिक होने की स्थिति में इसकी दुगुनी दरें।

(ii) ऐसे प्रकरण जो आज भी न्यायालयों में विचाराधीन हैं तथा राज्य सरकार द्वारा दायर किए गए हैं, उनको न्यायालयों से वापस लेने के उपरांत कार्यवाही की जायेगी।

12. नजूल सम्पत्तियों के सम्बन्ध में —

(i) नजूल सम्पत्तियों का सार्वजनिक उपयोग के लिए चिन्हीकरण/आवंटन —

शहरी क्षेत्रों में विशेष रूप से घनी आबादी क्षेत्रों में सार्वजनिक सुविधा के कार्यो यथा ग्रिड सब—स्टेशन स्थापित करने, पुलिस चौकी स्थापित करने, अस्पताल आदि के लिए स्थान उपलब्ध नहीं हो पाते है। अतः नगर निकाय क्षेत्रों में अवस्थित नजूल सम्पत्तियॉ/विभागीय सम्पत्तियां जो किसी राजकीय उपयोग में नहीं आ रही है, उन सम्पतियों को जिला कलक्टर द्वारा नगर निकायों को निःशुल्क हस्तान्तरित किया जायेगा। यदि नगरीय निकाय द्वारा ऐसी किसी सम्पत्ति का विक्रय किया जाता है, तो उससे अर्जित आय का 50 प्रतिशत हिस्सा संबंधित विभाग को जमा करवाया जावेगा।

(ii) नजूल सम्पत्तियों में किराये पर निवास करने के प्रकरणों के सम्बन्ध में—

जयपुर एवं अन्य शहरों में स्थित कुछ नजूल सम्पत्तियों पर पुराने समय से अनेकों व्यक्ति/परिवार रियासतकाल से किराये पर निवास करते आ रहे है याकुछ सम्पतियां राज्य सरकार द्वारा शरणार्थीयों को किराये पर आवंटित की गई थी। इन सम्पत्तियों को सम्पदा निदेशालय द्वारा पूर्व में भी ऐसे किरायेदारों को आवंटन करने का निर्णय लिया गया था तथा इसके लिए Rajasthan Nazool Building(Disposal by public Auction) Rules, 1977 के अन्तर्गत एक अपेक्स कमेटी का भी गठन किया गया था, जिसकी पूर्व में समय—समय पर बैठकें भी होती रही है, किन्तु निस्तारण नही हो पाया और प्रकरण अभी भी लम्बित चल रहे हैं। कुछ प्रकरण माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में भी लम्बित चल रहे हैं। नजूल निस्तारण नियम 1977 में ऐसी सम्पत्तियों को चार प्रकार के व्यक्तियों को विक्रय किये जाने का प्रावधान है— किरायेदार, सबटेनेन्ट, ट्रेसपासर और कब्जेधारी एवं शरणार्थी भी नजूल भूमि पर काबिज है, ऐसे प्रकरणों में मानवीय आधार को ध्यान में रखते हुये इन नजूल सम्पत्तियों को सम्बन्धित नगरीय निकाय को स्थानान्तरित किया जाकर उनमें निवासरत व्यक्तियों/परिवारों से ऐसी नजूल सम्पत्ति को भूमि निष्पादन नियम, 1974 के अनुसार मंत्रीमण्डलीय उप समिति द्वारा निर्धारित की गई दरों पर किया जावेगा।

13. फ्री—होल्ड पट्टे/लीज मुक्ति प्रमाण पत्र हेतु शेष लीज राशि जमा करने मे छूट —

विभागीय आदेश दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 10 वर्ष की अग्रिम लीज एकमुश्त जमा कराने पर

फ्री–होल्ड का पटटा दिया जावेगा एवं जिन प्रकरणों मे पूर्व में 08 वर्ष की लीज राशि जमा कराकर 99 वर्षीय लीज मुक्ति प्रमाण पत्र लिया हुआ है उनमे 02 वर्ष की एकमुश्त लीज लेकर 99 वर्षीय पट्टे को समर्पण कराकर फ्री–होल्ड का पट्टा दिये जाने का प्रावधान है। जिन प्रकरणों में पिछले वर्षों की लीज बकाया है उनमे बकाया लीज राशि पर 60 प्रतिशत की छूट देते हुए बकाया लीज राशि 40 प्रतिशत जमा कराकर अग्रिम 10 वर्षों की लीज एकमुश्त जमा कराने पर फ्री–होल्ड का पट्टा दिया जा सकेगा। यह छूट अभियान अवधि में भी जार रहेगी। अग्रिम 8 वर्ष की लीज राशि एकमुश्त जमा कराने पर लीज मुक्ति प्रमाण पत्र जारी किए जावें।

विभागीय आदेश दिनांक 12.05.2021 के द्वारा दिनांक 31.07.2021 तक बकाया लीजराशि जमा कराने पर ब्याज में शत प्रतिशत छूट प्रदान की गई थी। अतः उक्त छूट अभियान अवधि में भी प्रदान की जाती है।

14. निकाय द्वारा लघु अवधि की लीज/किराये पर दी गई व्यावसायिक सम्पतियों को फ्री–होल्ड पट्टे जारी करना–

मंत्रिमण्डल की आज्ञा संख्या 199/2018 दिनांक 05.10.2018 के निर्णय में किराया/लाईसेन्स/यूज एण्ड ऑक्यूपेशन/किराये पर विभिन्न सम्पतियों को 99 वर्ष लीज पर विक्रय करने का निर्णय लिया गया था, तथा इस संबंध में आवेदन प्राप्त करने की अन्तिम तिथि 31.12.2018 रखी गयी थी। उक्त अवधि में नियमन नहीं कराने वाले लीज धारक/किरायेदारों से सम्पत्ति खाली कराने की कार्यवाही नगरीय निकायो द्वारा की जानी थी मगर अनेकों प्रकरण अभी भी लम्बित हैं, जिसके लिये निर्णय की समीक्षा कर विभिन्न दरें निम्नानुसार निर्धारित की गई है–

14.1 छोटी व्यवसायिक सम्पतियों बाबत् (750 वर्गमीटर तक)–

(i). 25 जनवरी 1950 तक किराये/लघु अवधि पर दिये गये मामलों में–एकमुश्त राशि वर्तमान व्यवसायिक आरक्षित दर की 15 प्रतिशत।

(ii). 26 जनवरी, 1950 से 31.12.1983 तक के मामलों में– वर्तमान व्यवसायिक आरक्षित दर की 20 प्रतिशत।

(iii). दि: 01.01.1984 से 31.12.1990 तक के मामलों में–वर्तमान व्यवसायिक आरक्षित दर की 30 प्रतिशत।

14.2 बड़ी व्यवसायिक सम्पतियों बाबत (750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के)

(i). पेट्रोल पम्प, सिनेमा, होटल, गौदाम, औद्योगिक एवं संस्थागत प्रयोजन के लिए लीज पर दी गई भूमि।

(ii). अन्य प्रकार के व्यवसायिक प्रकरण–

(iii). उपरोक्त प्रकार की निर्मित सम्पतियों का निर्णय केस टू केस आधार पर राज्य सरकार के स्तर से किया जावेगा तथा इनके संबंध में सम्पत्ति की मौके पर उपयोग की विद्यमान मौका स्थिति (खाली/आंशिक/चालू हालत में/बन्द हालत में आदि) अनुसार निर्णय किये जाएगें।

(iv). मूल्यांकन हेतु ध्यान रखे जाने योग्य बिन्दु :–

a) वर्तमान आरक्षित दर के बराबर राशि (यदि आरक्षित दर उपलब्ध नहीं हो तो डीएलसी दर),

b) सम्पत्ति के आंशिक हिस्से का नगरीय निकाय द्वारा पुनः कब्जा लेने की संभावना।

c) सम्पत्ति को शहर के विकास के लिए किसी आवश्यक उपयोग में लेने की संभावना जैसे सड़क की चौड़ाई बढाना, या स्लिप लेन, पार्किंग, फुटपाथ, सामुदायिक उपयोग आदि।

d) यदि भूमि सम्पूर्ण रूप या अधिकांश रूप से रिक्त है तो निर्मित भाग को छोड़कर खाली भूमि का नगरीय निकाय द्वारा कब्जा प्राप्त किया जाना चाहिए। केवल निर्मित भाग के संबंध में ही देय राशि का आंकलन कर राशि प्राप्त की जावे।

e) यदि सम्पत्ति की राशि 5 करोड़ रूपये या इससे अधिक है, तो ऐसी स्थिति में अनुमोदन के पश्चात् 25 प्रतिशत की राशि 90 दिन में जमा करवायी जावेगी। शेष 75 प्रतिशत राशि को चार वर्ष में छमाही 8 किश्तों के पोस्ट डेटेड चैक

के जरिये जमा करवाई जाएगी। चैक अनादर होने पर विलम्ब अवधि का 9 प्रतिशत की दर से वार्षिक ब्याज देय होगा। प्रथम किश्त जमा होने के उपरान्त किरायेदार को सम्पत्ति के उपयोग हेतु प्रोविजनल आदेश जारी किया जावे।

सामान्य बिन्दु :–

(i). 14.1 की सम्पत्तियों का निस्तारण स्थानीय स्तर की एम्पावर्ड कमेटी तय करेगी तथा 14.2 की सम्पत्तियों का निस्तारण राज्य स्तरीय समिति के माध्यम से किया जावेगा, जिसका गठन अलग से विभाग द्वारा किया जावेगा।

(ii). उपरोक्त एकमुश्त राशि के अतिरिक्त वर्तमान आवासीय आरक्षित दर की 5 प्रतिशत राशि की दर से वार्षिक लीज निर्धारित करते हुये 10 वर्षीय एकमुश्त लीज राशि जमा करवायी जाकर सम्पति का फ्री होल्ड पट्टा जारी किया जावेगा।

(iii). यदि मूल किरायेदार द्वारा सम्पत्ति सबलेट कर दी गई है तो एकमुश्त ली जाने वाली उपरोक्त राशि का 10 प्रतिशत प्रीमियम अतिरिक्त रूप से वसूल किया जावेगा।

(iv). भूतल पर निर्मित दुकानों की छत के उपयोग बाबत यदि नगरीय निकाय की कोई योजना नही हैं, तो छत का अधिकार (Roof Right) देने के सम्बन्ध में नगरीय निकाय गुणावगुण के आधार पर निर्णय कर सकेगी। ऐसी स्थिति में छत का अधिकार देने पर एकमुश्त ली जाने वाली उपरोक्त आवंटन राशि का 50 प्रतिशत प्रीमियम अतिरिक्त रूप से वसूल किया जावेगा। छत पर निर्माण प्रचलित भवन विनियम के प्रावधानों के अनुसार ही अनुज्ञेय होगा, लेकिन केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित/संरक्षित पुरातत्व महत्व के स्थलों/क्षेत्रों तथा तद्नुसार प्रतिबन्धित क्षेत्रों, शहर की परम्परागत चारदीवारी क्षेत्रों में स्थित भूखण्डों/भवनों पर छत का अधिकार नही दिया जावेगा।

(v). सभी प्रकार का बकाया किराया व अन्य देनदारियां एकमुश्त जमा करवाने के पश्चात् ही नियमन की कार्यवाही की जा सकेगी। बकाया राशि पर साधारण ब्याज 9 प्रतिशत देय होगा, एकमुश्त बकाया राशि जमा कराने पर देय ब्याज राशि पर 50 प्रतिशत छूट देय होगी।

(vi). यदि कोई सम्पत्ति किसी न्यायिक विवाद के कारण सम्पति धारक के उपयोग में नही आयी है, तो उस अवधि का ब्याज या शास्ति नही ली जावेगी।

(vii). सम्पति के सम्बन्ध में किसी प्रकार का वाद न्यायालय में विचाराधीन हो तो पहले ऐसे प्रकरणों में न्यायिक वाद प्रत्याहारित होने के बाद न्यायालय के निर्णय के अनुरूप निस्तारण किया जायेगा।

(viii). जितनी भूमि/स्थल किरायेदार/लाइसेन्सी के कब्जे में जिस प्रयोजन के लिए दी गई थी, वर्तमान में केवल उतने ही क्षेत्रफल का नियमन किया जा सकेगा। अतिरिक्त भूमि को नगरीय निकाय अपने कब्जे में लेगा। यदि भूमि सम्बन्धित जिस उपयोग के लिए आवंटित की गई थी और उससे भिन्न उपयोग हो रहा है तो मास्टर प्लान के अनुरूप होने पर नियमन किया जा सकेगा और यदि मास्टर प्लान के अनुरूप उपयोग नही हो रहा है तो ऐसे मामलो मे व्यापक जनहित मानते हुऐ वर्तमान उपयोग के लिए प्रक्रिया अपनाकर नियमन किया जा सकेगा।

(ix). निर्धारित सड़क मार्गाधिकार में आने वाले क्षेत्र का नियमन नही किया जावेगा।

(x). जिन मामलों में लीजधारक/किरायेदार की मृत्यु हो गई हो तो उसके वैध उत्तराधिकारियों से उपरोक्त एकमुश्त नियमन राशि के अतिरिक्त वर्तमान आवासीय आरक्षित दर की 05 प्रतिशत राशि नाम हस्तान्तरण के रूप में वसूल की जाकर नियमन उत्तराधिकारी के नाम कर दिया जावेगा।

(xi). उक्त आदेश आगामी दिनांक 31.12.2022 तक प्रभावशील रहेंगे। उक्त अवधि में आवंटन नही कराने वाले लीज धारक/किरायेदारो से सम्पति खाली करवाकर उसको नीलाम करने की कार्यवाही नगरीय निकायों द्वारा की जावेगी।

(xii). राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी किये जाने वाले आदेशो की पालना सम्पतिधारक द्वारा किया जाना अनिवार्य होगा।

15. स्थानीय निकाय द्वारा जारी किये गये प्रीमियम/लीज राशि/अन्य प्रभार विलम्ब से जमा करवाने पर मांग पत्र में लगायी गई ब्याज दरों के संबंध में –

(i) वर्तमान के कृषि भूमि के नियमों में विलम्ब से प्रीमियम व अन्य राशि को जमा कराये जाने पर 15 प्रतिशत की दर से ब्याज राशि वसूल किये जाने का प्रावधान है। वर्तमान परिदृश्य में इसे कम किया जाना व्यावहारिक होगा। अतः इस दर को संबंधित नियमों में विभाग द्वारा 9 प्रतिशत किया गया है। (अधिसूचना दिनांक 17.09.2021)

(ii) पूर्व में स्वीकृत योजनाओं में जिन भूखण्डधारियों ने पट्टे प्राप्त नही किये है, उनके द्वारा 15 सितम्बर, 2021 से अभियान अवधि तक आवेदन करने पर तथा वर्तमान दरों पर आवंटन करने पर प्रिमियम/लीज राशि/अन्य प्रभार पर ब्याज नही लिया जावेगा। जिन प्रकरणों में पूर्व में डिमाण्ड नोट जारी किया जा चुका है, परन्तु मांगपत्र के अनुसार राशि जमा नही की गई है। उनमें आवेदन करने पर बिना ब्याज के केवल मूल राशि का वर्तमान दर पर संशोधित डिमाण्ड नोट जारी कर राशि जमा होने पर पट्टे दिये जावें। (आदेश दिनांक 20.09.2021)

(iii) इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण के पृथ्वीराज नगर (पीआरएन) में भी 15 सितम्बर, 2021 से अभियान अवधि तक आवेदन करने पर आवंटन/नियमन राशि/लीज राशि/अन्य प्रभार पर ब्याज नही लिया जावेगा। जिन प्रकरणों में पूर्व में डिमाण्ड नोट जारी किया जा चुका है, परन्तु मांगपत्र के अनुसार राशि जमा नही की गई है। उनमें आवेदन करने पर बिना ब्याज के केवल मूल राशि का वर्तमान दर पर संशोधित डिमाण्ड नोट जारी कर राशि जमा होने पर पट्टे दिये जावें। (आदेश दिनांक 01.09.2021)

(iv) उपरोक्त अनुसार छूट का लाभ तभी देय होगा, जबकि मूल राशि आवेदक द्वारा अभियान अवधि में ही जमा करायी जाती है।

16. शहर के मध्य से गुजरने वाले डी–नोटिफाईड राष्ट्रीय/राज्य उच्च मार्ग (एनएच/एसएच) बाईपास निर्मित होने के पश्चात् ऐसे उच्च मार्गों का मार्गाधिकार निर्धारण –

इस संबंध में पृथक से आदेश जारी किये जावेगें।

17. मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/सेक्टर प्लान की सड़को का डी–मार्केशन –

निकायों द्वारा मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/सेक्टर प्लान की सड़को का चिन्हिकरण कर उनका मौके पर डिमार्केशन किया जाकर यथासंभव Earthwork कराया जावें, जिससे आमजन को मास्टर/जोनल/सेक्टर प्लान की सड़को की जानकारी पता लग सके, तथा सड़को पर अवैध निर्माण से बचा जा सके। इसके लिए प्रत्येक नगरीय निकाय द्वारा अलग से टीमें बनायी जावेगी।

18. नगरीय क्षेत्रों में अधिसूचित कच्ची बस्तियों के आवंटन के संबंध में –

(i) पूर्व के अभियान 2012 के दौरान कच्ची बस्ती में निवास करने वाले सर्वेधारी/गैर सर्वेधारी को पट्टा देने की कट आफ डेट 15.08.2009 रखी गई थी, उसे यथावत रखा जावेगा।

(ii) कच्ची बस्ती के लिए पूर्व में जारी किये गये पट्टो को अहस्तान्तरणीय रखा गया है, जिन्हे पट्टा जारी होने की तिथि से 10 वर्ष पश्चात् हस्तान्तरणीय किया जा सकेगा।

(iii) कच्ची बस्ती के आवंटन की दरें पूर्व की भांति यथावत रखी गई है।

(iv) जो कच्ची बस्तियां विकसित हो चुकी है, उन्हें डि–नोटीफाई किया जावेगा, जिसकी शक्तियां स्थानीय निकाय की एम्पावर्ड कमेटी को प्रदान की जाती है।

(v) कच्ची बस्ती के भू–खण्डों की दरें पूर्व के अनुसार ही रखी गई है। 110 वर्गगज आवासीय जिसमें 15 वर्गगज व्यवसायिक हो सकता है, जो निम्न प्रकार है:–

क्षेत्रफल	दर नगर निगम क्षेत्र	दर नगर परिषद क्षेत्र	दर नगर पालिका क्षेत्र
1 से 50 व.ग.	20 रू. प्रति व.ग.	15 रू प्रति व.ग.	10 रू. प्रति व.ग.
51 से 110 व.ग	40 रू. प्रति व.ग.	30 रू. प्रति व.ग.	20 रू. प्रति व.ग.

19. सिवायचक भूमि निकायों को हस्तान्तरण/आवंटन –

(i) भू–राजस्व अधिनियम की धारा–92 के अंतर्गत जिला कलेक्टर द्वारा राजकीय भूमि के विकास लिए आबादी और अन्य सार्वजनिक उपयोग के लिये भूमि अलग रखे जाने (Set-apart करने) का प्रावधान है। धारा–102–ए के अंतर्गत धारा–92 के तहत सेट अपार्ट की गयी भूमि को स्थानीय निकाय को आवंटन किये जाने एवं भूमि का निस्तारण राज्य सरकार के समय–समय पर दिये गये आदेशों/निर्देशों व शर्तों के अनुसार किये जाने का प्रावधान है।

(ii) जिन निकायों को जिला कलक्टरों द्वारा अभी तक निकायों के मास्टर प्लान क्षेत्र की सिवायचक भूमि का आवंटन/हस्तान्तरण नही किया गया है, उनके लिए जिला कलक्टरों द्वारा हस्तान्तरित की जानी है। (अधिसूचना दिनांक 23.09.2021 के अनुसार नगर सुधार अधिनियम की धारा 43, नगरपालिका अधिकानियम की धारा 68–ए जोडी गई है। साथ ही जयपुर विकास प्राधिकरण की धारा 54 व जोधपुर एवं अजमेर विकास प्राधिकरण की धारा 48 में मास्टर प्लान क्षेत्र में सम्मिलित भूमि निकाय में निहित होने का प्रावधान है)

(iii) मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र में स्थित राजकीय भूमि नगरीय विकास हेतु जिला कलक्टर (राजस्व विभाग) द्वारा नगरीय निकाय को हस्तान्तरित की जाने पर नगरीय भूमि हो जाती है। जिसका उपयोग संबंधित नगरीय निकाय द्वारा मास्टर प्लान एवं नगरीय विकास विभाग द्वारा समय–समय पर जारी निर्देशों के अनुसार शहर के योजनाबद्ध विकास हेतु किया जाता है।

(iv) नगरीय निकाय में निहित होने के पश्चात् उक्त भूमि की पूर्व में राजस्व रिकॉर्ड में अंकित कोई भी किस्म अप्रासंगिक है। अतः राजस्व रिकॉर्ड में भूमि की किस्म गैर मुमकिन आबादी की जावें।

20. भवन मानचित्र अनुमोदन की प्रक्रिया में सरलीकरण व एकीकृत भवन विनियम–2020 बनाये जाकर लागू किये जाने बाबत् :–

भवन निर्माण की प्रक्रिया के संबंध में नागरिकों को कई प्रकार की समस्याओं का सामना करना पड़ रहा था, इसके समाधान की दृष्टि से विभाग द्वारा एकीकृत भवन विनियम–2020 बनाया जाकर सभी नगरीय निकायों में लागू किये हैं, जिसमें निर्माण प्रक्रिया में सरलीकरण किया गया है। अब इसके तहत् 500 वर्गमीटर के भूखण्डों पर निर्माण की औपचारिक आदेश की आवश्यकता समाप्त कर दी गयी है। साईट प्लान के अनुसार भवन निर्माण का ब्यौरा देकर तथा निर्धारित राशि जमा करवाकर भूखण्डधारी निर्माण चालू कर सकता है। 500 वर्गमीटर से 2500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिए पंजीकृत वास्तुविद् को अधिकृत किया गया है। (इस संबंध में विस्तृत आदेश दिनांक 02.09.2021 को जारी किये गये है।)

21. भूखण्डों के पुनर्गठन/उपविभाजन की शक्तियां–

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भूखण्डों का उप–विभाजन, पुनर्गठन एवं विकास) नियम, 1975 के अंतर्गत 1500 वर्गगज भूखण्ड क्षेत्रफल तक के ही अधिकार स्थानीय निकाय स्तर पर प्रदत्त है। गत अभियान में भी इस सीमा को 3000 वर्गगज तक के भूखण्डों के उप विभाजन/पुर्नगठन के अधिकार स्थानीय स्तर पर दिये गये थे, उसी के अनुरूप इस अभियान अवधि मे भी 3000 वर्गमीटर तक के पुनर्गठन/उप विभाजन के अधिकार

स्थानीय स्तर पर दिये गये। (आदेश दिनांक 31.08.2021 एवं 01.09.2021)

यदि किसी निकाय द्वारा भवन मानचित्र समिति की बैठक आयोजित नहीं की जाती है तो अभियान अवधि मे नगरीय निकायों की एम्पावर्ड कमेटी द्वारा आवेदित प्रकरणों का निष्पादन 30 दिवस में सुनिश्चित किया जायेगा। 3000 वर्गगज से अधिक के पुनर्गठन/उपविभाजन के प्रकरणों का निरस्तारण राज्य सरकार की पुर्वानुमति से किया जावेगा।

22. मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान के अनुरूप आबादी भूमि की प्रक्रिया अपनाकर भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध मे –

भू–उपयोग परिवर्तन नियम 2010 में आवश्यक संशोधन कर अधिसूचना क्रमांक प.11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी की जाकर नगरीय निकाय के स्तर पर निकाय स्तरीय समितियां गठित कर उनको भू–उपयोग परिवर्तन की शक्तियां प्रदान की गई है। मास्टर प्लान/जोनल प्लान के अनुसार अनुज्ञेय उपयोग हेतु ही निकाय स्तर की समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन किया जावेगा। स्थानीय स्तर पर व्यापक जनहित में मास्टर प्लान में यदि भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना आवश्यक हो तो निर्धारित प्रक्रिया अपनाकर राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त कर भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जा सकेगी। भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क एक वर्ष में 4 किश्तों में जमा कराये जाने का प्रावधान एवं भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क एकमुश्त जमा कराने पर 5 प्रतिशत की छूट प्रदान करने हेतु नियमों में संशोधन किया गया है। (अधिसूचना दिनांक 10.09.2021)

23. भू–पट्टी (खांचा भूमि) आवंटन की शक्तियां –

(अ) नगरीय भूमि का निष्पादन नियम, 1974 के तहत किसी भी भूखण्ड से लगती हुई भू–पट्टी (स्ट्रीप ऑफ लैण्ड) जिसका अधिकतम क्षेत्रफल 100 वर्गगज हो का आवंटन आरक्षित दर की दोगुनी दर से किये जाने का प्रावधान है। अधिक क्षेत्रफल के लिये प्रस्ताव राज्य सरकार को भेजे जाते है। उक्त प्रावधानों में निम्नानुसार शिथिलता प्रदान की जाती है–(आदेश दिनांक 01.09.2021)

(i) अभियान अवधि में 150 वर्गगज तक का अधिकार समस्त नगर परिषद/पालिका को तथा 200 वर्गगज क्षेत्रफल तक का अधिकार सभी नगर निगमों/ प्राधिकरणों/नगर विकास न्यासों को दिया गया है।

(ii) अभियान अवधि में खांचा भूमि का आवंटन आरक्षित दर पर किया जावेगा।

(iii) इससे अधिक सीमा के प्रकरणों को राज्य सरकार द्वारा गुणावगुण के आधार पर स्वीकृत किया जावेगा। भू–पट्टी आवंटन करने से पूर्व यह सुनिश्चित किया जायेगा कि खांचा भूमि को किसी प्रकार से स्वतंत्र भूखण्ड के रूप में सृजित किया जाना संभव नहीं हो एवं भू–पट्‌टी सडक व अन्य भूखण्ड का भाग नहीं हो।

(ब) भूखण्डों के बढे हुए क्षेत्रफल का आवंटन–

निकाय की योजनाओं में कतिपय मामलों में आवंटित/नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों का वास्तविक क्षेत्रफल भूखण्ड के आवंटित क्षेत्रफल से मौके पर अधिक होता है। इसका मुख्य कारण योजना बनाते समय किये गये सर्वे तथा डिमार्केशन में भिन्नता होना है। ऐसे बढे हुये क्षेत्रफल को आरक्षित दर पर आवंटन किया जाता है तथा निलामी के भूखण्डों में निलामी की दर पर आवंटन किया जाता है।

अब ऐसे बढे हुये भूखण्डों के क्षेत्रफल का आवंटन अभियान अवधि में निम्न दरों पर किया जावेगाः–(आदेश दिनांक 01.09.2021)

(i) निकाय योजनाओं में आरक्षित दर के 100 प्रतिशत,

(ii) निजी खातेदारी योजनाओं में आरक्षित दर के 50 प्रतिशत

गृह निर्माण सहकारी समिति की योजनाओं में आरक्षित दर के 25 प्रतिशत। (आदेश दिनांक 20.09.2021)

24. पूर्व में जारी पट्टे/अभियान मे जारी होने वाले पट्टों पर पंजीयन एवं मुद्रांक शुल्क :–

जिन प्रकरणों में भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–बी/90–ए के अन्तर्गत कार्यवाही की जाकर भूखण्डों के जारी पट्टे एवं निकाय की अन्य योजनाओं के अंतर्गत दिये गये पट्टे/लीज डीड मय स्टाम्प शुल्क जारी किये जा चुके है किन्तु किसी कारणवश इन पट्टा विलेखों का संबंधित उप पंजीयक से पंजीयन नहीं करवाया गया है ऐसे पट्टों के नवीनीकरण (पुनर्वेध) की कार्यवाही कर अभियान के दौरान पंजीयन करवाने की व्यवस्था की जायेगी। इस सम्बन्ध में नगरीय निकाय द्वारा पूर्व में जारी पट्टा–विलेख को दिनांक 31.03.2022 तक पुनः निष्पादित कर पुनर्वेध (रिवेलिडेटेड) किया जाकर पंजीयन करवाया जा सकेगा। मूल पट्टा विलेख पर संदेय स्टाम्प शुल्क का 120 प्रतिशत पर पंजीयन किया जा सकेगा। (वित्त विभाग की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021)

25. गाडिया लुहारों, राजस्थान राज्य विमुक्त, घूमन्तु एवं अर्द्ध घुमन्तु जातियों को 50 वर्गगज भूमि का निःशुल्क आवंटन–

गाडिया लुहारों, राजस्थान राज्य विमुक्त, घुमन्तु एवं अर्द्धघुमन्तु जातियों के सामाजिक एवं आर्थिक विकास हेतु इन जातियों के प्रत्येक परिवार को 50 वर्गगज तक निःशुल्क भूखण्ड आवंटन नगरीय निकायों के द्वारा किया जायेगा।

26. ई0डब्ल्यू0एस0, एल0आई0जी0, एमआईजी–ए, एमआईजी–बी व एच.आई.जी. के संबंध में छूट–

(I) आवासों/भूखण्डों की बकाया राशि/किश्तों पर ब्याज व पैनल्टी में छूट–

नगरीय निकायों व राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा आर्थिक दृष्टि से कमजोर/अल्प आय वर्ग के व्यक्तियों को राहत देने के उद्देश्य से भूखण्ड/आवास आवंटित किये गये थे किन्तु कतिपय मामलों में आवंटियों द्वारा निर्धारित समय पर किश्ते जमा नहीं करायी गयी थी। तथा उन पर ब्याज पैनल्टी का काफी भार बढ़ चुका है, जिसके कारण वे लोग किश्ते जमा नही करवा पा रहे है। अतः विभागीय आदेश दिनांक 12.05.2021 से ई0 डब्ल्यू0 एस0/एल0 आई0जी0/एम0आई0जी0–ए के आवंटित आवासों की बकाया राशि व किश्तें 31.07.2021 तक एकमुश्त जमा करायी जाने पर ब्याज व पेनल्टी में शत–प्रतिशत छूट दी गई थी।इस छूट को अभियान अवधि तक बढ़ाया गया है।

इसी प्रकार हाउसिंग बोर्ड द्वारा एम0आई0जी0– बी. व एच.आई.जी. के लिए 50 प्रतिशत ब्याज की छूट प्रदान की गई है। उक्त छूट को भी अभियान अवधि में बढ़ाते हुए शत प्रतिशत करने का निर्णय लिया गया है। (आदेश दिनांक 20.09.2021)

(ii) EWS/LIG के आवासों का आवंटन/कब्जा देना एवं मूलभूत सुविधाऐं उपलब्ध कराना–

निकायों द्वारा राजीव आवास योजना, आईएचएसडीपी, बीएसयूपी योजना, अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, मुख्यमंत्री जन आवास योजना आदि में EWS/LIGके आवास बनाये गये है, लेकिन उनमें कई जगह आवंटन नही होने, आवंटियो को कब्जा नही देने, इन मकानों में मूलभूत सुविधाऐं उपलब्ध नही होने आदि के कारण बने हुये मकान जर्जर अवस्था में हो रहे है। अतः ऐसे आवासों को अभियान अवधि में संबंधित नगरीय निकायों द्वारा मूलभूत सुविधाऐं सुनिश्चित कर आवंटन व कब्जा दिया जावेगा। इसके अतिरिक्त यदि निर्मित मकान अभी तक भी आवंटित नही किये गये है, तो उनका आवंटन राज्य की Rental Housing Policyके तहत् किया जावेगा, जिसमें श्रमिकों को प्राथमिकता दी जावेगी। ई.डब्ल्यूएस. श्रेणी हेतु 300/– रूपये प्रतिमाह व एल.आई.जी श्रेणी हेतु 500/– रूपये प्रतिमाह 10 वर्ष हेतु मासिक किराये पर आवास दिये जायेगें। 10 वर्ष पश्चात् जिनको आवास किराये पर दिये गये हैं, तथा वह सतत् रूप से आवास कर रहे है, तो उन्ही को उन आवासों कास्थायी रूप से आवंटन कर पट्टा जारी किया जायेगा।

(iii) ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी/60 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों/आवासों का आवंटन बहाल करने बाबत्–

नगरीय निकाय के द्वारा आवंटित या नीलामी में बेचे गये भूखण्डों/आवासों की बकाया राशि समय पर जमा नहीं कराने से आवंटन/नीलामी निरस्त मानी जाती है। जिनकी अवधि व्यतीत होने पर उनका आवंटन/नीलामी बहाल करने की अनुमति हेतु प्रकरण राज्य सरकार को प्राप्त होते है। ऐसे मामलों में गरीब वर्ग के व्यक्तियों को राहत देने के उद्देश्य से ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी/60 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों/आवासों को बहाल करने की राज्य सरकार की शक्तियां निकाय स्तर अभियान अवधि में रहेगी।

27. अभियान के दौरान पट्टा नहीं लेने पर छूट का लाभ नहीं देने बाबत् –

अभियान अवधि के दौरान आवेदन नही करने एवं शुल्क जमा नही कराने के कारण ऐसे समस्त भूखण्डधारियों को अभियान अवधि के पश्चात् अभियान में प्रदत्त लाभ देय नही होंगे।

28. निकायों में शक्तियों के प्रत्यायोजन बाबत् –

"शहर–2021"के दौरान विभिन्न प्रकरणो के शीघ्र निस्तारण की दृष्टि से राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 की धारा 49 की उप धारा (6) सहपठित धारा 337 की उपधारा (1) एवं (2) के खण्ड (ए) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार द्वारा अभियान अवधि के लिए राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 की धारा 69–ए, 71, 73, 118, 121, 171, 183, 189, 174, 194 (194 की उपधारा (7) के खण्ड (2) एवं उपधारा (12) को छोडकर) 202, 207, 242, 243, 244, 245, 254, 258, 259, 269, 282, 287, 288, 299 एवं 306 के अन्तर्गत मण्डल को प्रदत्त शक्तियां एम्पावर्ड कमेटी को प्रत्यायोजित की जाती है। इसी प्रकार प्राधिकरणों व न्यासों की शक्तियों को भी एम्पावर्ड कमेटियों को प्रत्यायोजित करने का निर्णय लिया गया है।

अभियान के दौरान कार्य निष्पादन हेतु नगरीय निकायों, न्यासों व प्राधिकरणों में एम्पावर्ड कमेटी का गठन निम्नानुसार किया जाता है :–

(क) नगर निगम/परिषद एवं पालिकाओं हेतु –

(i)	निकाय के मेयर/सभापति/अध्यक्ष	–	अध्यक्ष
(ii)	निकाय में कार्यरत वरिष्ठतम नगर नियोजक	–	सदस्य
(iii)	निकाय में कार्यरत वरिष्ठतम अभियन्ता	–	सदस्य
(iv)	मुख्य नगर पालिका अधिकारी	–	सदस्य सचिव

(ख) नगर सुधार न्यास हेतु –

(i)	न्यास अध्यक्ष	–	अध्यक्ष
	(न्यास अध्यक्ष की अनुपस्थिति में सचिव, न्यास)		
(ii)	न्यास सचिव (समिति की अध्यक्षता न्यास अध्यक्ष द्वारा किये जाने की स्थिति में)	–	सदस्य
(iii)	न्यास में कार्यरत वरिष्ठतम नगर नियोजक	–	सदस्य
(iv)	न्यास में कार्यरत वरिष्ठतम अभियन्ता	–	सदस्य

(v)	न्यास में कार्यरत तहसीलदार	—	सदस्य
(vi)	न्यास के उप सचिव / विशेषाधिकारी	—	सदस्य सचिव

(ग) जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण हेतु —

(i)	प्राधिकरण के आयुक्त	—	अध्यक्ष
(ii)	प्राधिकरण में कार्यरत वरिष्ठतम नगर नियोजक	—	सदस्य
(iii)	प्राधिकरण में कार्यरत वरिष्ठतम अभियन्ता	—	सदस्य
(iv)	प्राधिकरण जोन से संबंधित अति. / उप आयुक्त	—	सदस्य
(v)	प्राधिकरण के सचिव	—	सदस्य सचिव

नोटः—

(i) उपरोक्त एम्पावर्ड कमेटी के द्वारा आवश्यकता अनुरूप विधि अधिकारी / लेखाधिकारी को विशेष आमन्त्रित सदस्य के रूप में आमन्त्रित किया जा सकेगा।

(ii) जिन नगरीय निकायों में नगर नियोजन अधिकारी पदस्थापित नही है, तो संबंधित जिला नगर नियोजक, नगर नियोजन विभाग अथवा मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा अधिकृत नगर नियोजक को सदस्य के रूप में आमन्त्रित किया जा सकेगा।

(iii) उपरोक्त एम्पावर्ड कमेटी में न्यूनतम 3 सदस्यों का कोरम होगा, तथा उपस्थित सदस्यों के बहुमत से निर्णय लिये जावेगें। अध्यक्ष द्वारा बैठक में उपस्थित नही हो पाने की स्थिति में मुख्य नगर पालिका अधिकारी द्वारा बैठक की अध्यक्षता की जाएगी। कमेटी के सदस्य सचिव का दायित्व होगा कि कमेटी की बैठक के दिन ही बैठक कार्यवाही विवरण जारी किया जाकर प्रति निकाय की वेबसाईट पर अपलोड किया जाएगा।

(iv) समस्त निकायों द्वारा अभियान अवधि के दौरान प्रत्येक सप्ताह में कम से कम पांच बैठक आवश्यक रूप से आयोजित की जावेंगी, जिसमें अन्य ऐजेण्डा के साथ—साथ अभियान की तैयारियों एवं प्रगति की समीक्षा का स्थायी एजेण्डा भी रखा जावेगा।

(v) प्राधिकरण / नगर निगमों की जोन स्तरीय समितियों को भी अधिकार / शक्तियों का प्रत्यायोजन किया जाएगा।

(vi) यह सुनिश्चित किया जावें कि आवेदक द्वारा मांग पत्र की राशि जमा कराने के 24 घण्टे के भीतर निर्धारित नवीन प्रारूप में पट्टा तैयार कर प्राधिकृत अधिकारी / मुख्य नगर पालिका अधिकारी / निकाय अध्यक्ष / सभापति / महापौर / उपायुक्त के हस्ताक्षर से जारी कर दिया जावें। प्रतिदिन जारी किये जाने वाले पट्टों की प्रगति की सूचना निकाय के अध्यक्ष को एवं ऑनलाईन पोर्टल पर अपलोड की जाएगी।

29. भूमि अवाप्ति के प्रकरणों का निस्तारण—

विभागीय परिपत्र दिनांक 24.09.2020 व 04.11.2020 के द्वारा भूमि अवाप्ति के लम्बित प्रकरणों, जिनमें खातेदारों द्वारा मुआवजे की राशि नहीं ली गई है अथवा मुआवजे की राशि न्यायालय में जमा है ऐसे खातेदारों को अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि देने हेतु विकल्प प्रस्तुत करने की समयावधि दिनांक 30.09.2021 निर्धारित की गई है। अभियान अवधि में जहां पर योजना की कियान्विति नही हुई है, उनमें इस तिथि को 30.09.2022 तक वृद्धि की जाती है। तद्नुसार प्रस्तुत विकल्पों का परीक्षण किया जाकर स्थानीय स्तर की सक्षमता के अनुरूप निस्तारण होने वाले प्रकरणों को समयबद्ध रूप से निष्पादित किया जावेगा। राज्य सरकार के स्तर पर प्राप्त होने वाले प्रकरणों में विभागीय आदेश दिनांक 30.06.2021 को जारी की गई

चैकलिस्ट मे आदेश दिनांक 30.07.2021 के अनुसार प्रेषित किया जावेगा एवं तद्नुसार राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर निस्तारण किया जावेगा।

30. ग्राम पंचायतों को सिवायचक भूमि आवंटन के संबंध में :–

न्यास/प्राधिकरण व नगर पालिकाओं के मास्टर प्लान दर्शाये गये परिधिय क्षेत्र में अवस्थित ग्राम पंचायतों को ग्राम पंचायत मुख्यालय वाले ग्राम में वर्तमान आबादी क्षेत्र, जैसा कि राजस्व नक्शे में दर्शाया हुआ है, कि 500 मीटर तक की परिधि में तथा पंचायत के अन्य ग्रामों में आबादी क्षेत्र, जैसा की राजस्व नक्शे में दर्शाया हुआ है, से 200 मीटर तक की सीमा में सार्वजनिक सुविधाओं यथा राजकीय विधालय, राजकीय चिकित्सालय, पंचायत भवन, सामुदायिक भवन, आंगनबाड़ी केन्द्र, उप स्वास्थ्य केन्द्र, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, पानी की टंकी, वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर, आबादी विस्तार आदि के लिए सिवायचक भूमि आवंटित किये जाने को प्राथमिकता दी जावेगी। इन ग्राम पंचायतों में आबादी भूमि/हस्तान्तरित सिवायचक भूमियों पर राजस्थान पंचायती राज नियम, 1996 के अंतर्गत पट्टे दिये जाने की अधिकारिता अभियान अवधि में ग्राम पंचायतों की रहेगी।

उक्त प्रयोजनार्थ पंचायतों को जयपुर रीजन में जयपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर रीजन में जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तथा अजमेर रीजन में अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा एवं अन्य क्षेत्रों में जिला कलक्टर द्वारा पंचायतों को भूमि उपलब्ध करायी जावेगी।

31. निर्माण अवधि विस्तार में पुनर्ग्रहण शुल्क में छूट बाबत् –

नीलामी/लॉटरी से विक्रय कर लीज डीड/पट्टे जारी किये गये भूखण्डों एवं कृषि भूमि पर भूखण्डों के दिये गये पट्टो में निर्माण बाबत् भूमि निष्पादन नियम, 1974 व कृषि से अकृषि प्रयोजन हेतु नियम 2012 में संशोधन कर निर्माण अवधि व पुर्नग्रहण शुल्क में रियायत दी गई है, जिससे भविष्य में आमजन को राहत मिलेगी। (अधिसूचना 17.09.2021 व आदेश दिनांक 01.09.2021)

32. अभियान अवधि में प्रकरणों का ऑफलाईन/ऑनलाईन निष्पादन–

(i) अभियान अवधि में आमजन को नगरीय निकाय में आने–जाने की आवश्यकता कम से कम हो तथा उनके कार्य त्वरित रूप से आनलाइन सेवा द्वारा पारदर्शिता से निष्पादित हो सके, इस हेतु सूचना प्रोद्योगिकी विभाग के समन्वय से नगरीय निकायो की सेवाओ हेतु आनलाईन एकीकृत पोर्टल बनाया गया है, जिसके माध्यम से विभिन्न प्रकार के आवेदन पत्रों तथा पट्टा जारी करने की कार्यवाही सम्पन्न की जावेगी।

(ii) उक्त सेवाओं के मॉनिटरिग हेतु राज्य स्तर पर एक विशेष डेशबोर्ड तैयार किया जा रहा है जिसके माध्यम से विभिन्न स्तर यथा संभाग/जिला/निकाय स्तर की अभियान की प्रगति की लाईव मॉनिटरिग की जा सकेगी।

(iii) सूचना प्रोद्यौगिकी विभाग के माध्यम से अभियान में आमजन की समस्याओं के निवारण हेतु एक राज्य स्तरीय हैल्प डेस्क स्थापित किया जा रहा है।

(iv) आमजन के आवेदन पत्र आनलाईन प्राप्त करने तथा आवेदन पत्रों के संबंध में तकनीकी सहायता प्रदान करने के लिए सभी शहरों हेतु नगर मित्र पंजीकृत किये गये है। इनकी सेवाएं वैकल्पिक रूप से उपलब्ध रहेंगी।

(v) उक्त वर्णित सेवाओं में आनलाईन/ऑफलाइन आवेदन प्राप्त किये जाकर आनलाईन राशि जमा करायी जाकर प्रकरणों का निस्तारण आनलाईन/ऑफलाइन किया जावेगा। यदि ऑनलाईन व्यवस्था में कोई कठिनाई आती है अथवा आवेदक स्वयं ऑफलाईन व्यवस्था चाहे तो ऑफलाईन व्यवस्था भी उपलब्ध रहेगी।

33. समस्त नगरीय निकायों से सम्बन्धित शिविरों के लिए नोडल अधिकारियों की नियुक्ति एवं अभियान का संचालन –

(i) अभियान के दौरान आयोजित शिविरों में विभागों द्वारा प्रतिदिन सम्पादित किये गये कार्यो की सूचनाऐं संकलित करने, अभियान के दौरान विभिन्न कार्यों के निस्तारण में निकायों को आ रही समस्याओं का निदान करने एवं मार्गदर्शन प्रदान करने हेतु एक केन्द्रीय नियंत्रण कक्ष नगर नियोजन भवन में स्थापित किया जायेगा। नियंत्रण कक्ष में प्रभारी अधिकारी एवं उनके सहयोग के लिए समुचित कार्मिकों की नियुक्ति की जायेगी।

(ii) जिलों में ''प्रशासन शहरों के संग'' अभियान को जिला कलक्टर द्वारा समन्वय (Cordinate) किया जायेगा। जिला कलक्टर एवं जिला प्रशासन के अन्य अधिकारी अतिरिक्त कलक्टर/उपखण्ड अधिकारी/सहायक कलक्टर आदि द्वारा शिविरों के सफल संचालन हेतु विभिन्न विभागों के मध्य समन्वय का कार्य सुनिश्चित किया जायेगा। जिला कलक्टर अभियान आरम्भ होने से पूर्व ही स्थानीय निकाय विभाग के क्षेत्रीय उप निदेशकों एवं स्थानीय निकाय के अधिकारियों एवं अन्य विभागों के अधिकारियों के साथ बैठक आयोजित कर शिविरों का कार्यक्रम निर्धारित करायेगे।

(iii) अभियान अवधि में स्थानीय निकाय में यदि कोई पद रिक्त हो जाता है तो कलक्टर द्वारा जिले में कार्यरत् किसी अन्य अधिकारी को तत्काल उसका अतिरिक्त कार्यभार सौपा जाकर कार्य को नियमित रूप से चालू रखा जावेगा।

(iv) सम्भागीय आयुक्तों द्वारा अभियान के दौरान आयोजित किये जाने वाले शिविरों का नियमित निरीक्षण किया जायेगा एवं उचित मार्गदर्शन एवं दिशा निर्देश प्रदान कर सम्पादित किये जाने वाले कार्यो की क्रियान्विति सुनिश्चित की जायेगी।

(v) कैम्पों में प्राप्त आवेदनों का निस्तारण कैम्प अवधि में ना होने पर रिपीट कैम्प आयोजित किये जावेगें तथा लम्बित प्रकरणों का निस्तारण सुनिश्चित किया जावेगा।

34. भिवाड़ी इण्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण (BIDA) के अधीन आने वाले नगरीय क्षेत्र यथा भिवाड़ी, नीमराणा, खुशखेड़ा, टपुकड़ा, बहरोड़ में भी उपरोक्त कार्यों के किये जाने बाबत–

राज्य के कुछ नगरीय क्षेत्रों में BIDA के गठन के पश्चात् विभिन्न कार्य BIDA द्वारा सम्पादित किये जा रहे है। BIDA द्वारा उपरोक्त समस्त कार्य नगरीय विकास, स्वायत शासन एवं आवासन विभाग द्वारा जारी आदेशों/रूपरेखा के अनुरूप किये जाते है। राज्य सरकार द्वारा अभियान के संबंध में प्रदत्त विभिन्न प्रकियाऐं, छूट/रियायतें BIDA द्वारा भी Adopt कर अपने अधीन नगरीय क्षेत्रों में लागू किया जावेगा। सभी आदेशों/रियायतों की प्रतिलिपियां BIDA को पृथक से भिजवाई जा रही है।

35. अभियान के दौरान आने वाली समस्याओं एवं कठिनाईयों के निराकरण के संबंध में –

(i) मंत्रिमण्डलीय एम्पावर्ड कमेटी –

'प्रशासन शहरों के संग अभियान' के दौरान आमजन को राहत प्रदान करने के दृष्टिगत संबंधित नियमों, उपनियमों एवं प्रावधानों में अनेकों शिथिलताऐं दी गई हैं। इन शिथिलताओं के अतिरिक्त अभियान के पूर्व या अभियान के दौरान अतिरिक्त छूट/व्यवहारिक कठिनाईयां आ सकती है, जिनका निराकरण तत्काल करना आवश्यक होगा। उक्त स्थिति में जिन प्रकरणों में विभाग निर्णय लेने में सक्षम है उनमें विभाग द्वारा निर्णय लेकर निराकरण किया जायेगा। विभाग के क्षेत्राधिकार से बाहर के प्रकरण जिनमें अन्य विभागों से सम्बन्धित मुद्दे भी सम्मिलित होगें, में निर्णय लेने एवं छूट अथवा शिथिलता देने हेंतु नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग के संयोजकत्व में समिति को अधिकृत किया जाता है ताकि सामयिक निर्णय लिये

जाकर समस्या का समाधान किया जा सके। अन्य विभागों से सम्बन्धित बिन्दुओं के सम्बन्ध में मंत्रिमण्डलीय एम्पावर्ड समिति द्वारा सम्बन्धित विभाग के प्रमुख शासन सचिव को भी बैठक में आमंत्रित किया जावेगा। विशेष आमन्त्रित के रूप में प्रमुख शासन सचिव, वित्त विभाग को भी आमंत्रित किया जावेगा। अभियान अवधि को 31.03.2022 से आगे बढ़ाने/फोलोअप शिविरों की अवधि के संबंध में माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा तथा बढ़ी हुई अवधि में सभी प्रकार की छूट यथावत रहेंगी।

(ii) राज्य स्तरीय स्टेयरिंग कमेटी –

अभियान की नियमित समीक्षा एवं संबंधित अधिकारियों के मध्य समन्वय हेतु सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत शासन विभाग की अध्यक्षता में राज्य स्तरीय स्टेयरिंग कमेटी का गठन किया जा चुका है। यह कमेटी अभियान के दौरान नियमित बैठक कर अभियान को त्वरित गति प्रदान करने हेतु एवं समस्याओं के निराकरण के संबंध में नियमों/उप नियमों आदि में छूट दिये जाने के बिन्दु चिन्हित कर मा. मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किय जाने हेतु अधिकृत होगी।

अभियान "शहर–2021" के दौरान त्वरित मॉनिटरिंग हेतु प्रत्येक संभाग स्तरीय सेवानिवृत प्रशासनिक अधिकारी एवं नगर नियोजक को अभियान अवधि में नियुक्त किया जावेगा। यह टीम अभियान अवधि के दौरान संबंधित नगरीय निकायों से समय–समय पर व्यक्तिशः सम्पर्क कर अभियान से संबंधित कार्यों की मॉनिटरिंग कर प्रगति से विभाग को अवगत करायेगी। (आदेश दिनांक 24.09.2021)

36. शिविर स्थलों का निर्धारण एवं अभियान की प्रगति रिपोर्ट–

(i) कॉविड–19 विश्वव्यापी महामारी को ध्यान में रखते हुये अभियान "शहर–2021" में सम्मिलित अन्य राजकीय विभाग/उपक्रम शिविर का आयोजन, अपने–अपने कार्यालय भवन में उपलब्ध परिसर में बैनर, टेण्ट आदि अन्य व्यवस्था सुनिश्चत करते हुये, करेंगे। इस हेतु उनके द्वारा आवश्यक प्रचार–प्रसार भी किया जावेगा।

(ii) नगरीय निकाय अपने स्तर पर दिनांक 15.09.2021 से 30.09.2021 तक Preparatory Camp लगाये जावेगें। संबंधित जिला कलक्टर व निदेशक स्थानीय निकाय विभाग को कार्यक्रम की एक प्रति आवश्यक रूप से प्रेषित की जावेगी। जहाँ पर नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका तथा जविप्रा/ जोविप्रा/ अविप्रा/नगर सुधार न्यास दोनों है वहाँ पर संयुक्त रूप से या अलग–अलग रूप से शिविर लगाये जा सकेगें। राजस्थान आवासन मण्डल भी उनके द्वारा कार्य शिविर निकाय के साथ संयुक्त रूप से या अलग से लगाकर सम्पन्न करेंगें।

(iii) अन्य विभाग भी इस अभियान के दौरान कार्य सम्पादन करेगें, लेकिन वे अपना कार्य अपने विभागीय कार्यालय में अथवा सुविधानुसार अन्य किसी स्थल पर शिविर आयोजित करेगें। अन्य विभाग अपने कार्यक्रम व शिविर स्थलों की जानकारी संबंधित जिला कलेक्टर को उपलब्ध करायेगें। अन्य विभागों के स्थानीय कार्यालय उनसे संबंधित कार्यो का प्रगति प्रतिवेदन साप्ताहिक रूप से जिला कलेक्टर को प्रेषित करेगें और जिला कलेक्टर द्वारा जिले की संकलित सूचना निर्धारित प्रपत्र में पूर्ण कर प्रतिदिन मध्यान्ह पश्चात् सूचना एवं प्रौद्योगिकी विभाग द्वारा तैयार किये गये पोर्टल पर आवश्यक रूप से प्रेषित किया जाना सुनिश्चित किया जावेगा।

(iv) अभियान के लिये जिला कलक्टर के कार्यालय में एवं प्रत्येक नगरीय निकाय के कार्यालय में दिनांक 25.09.2021 से दिनांक 31.03.2022 तक नियंत्रण कक्ष स्थापित किया जावे व उनके टेलीफोन नंम्बर, फैक्स नम्बर एवं ई–मेल मय प्रभारी अधिकारी के नाम निदेशक स्थानीय निकाय को उपलब्ध कराया जावें।

37. अभियान अवधि में दिये जाने वाली विभिन्न रियायतें व छूट दिनांक 15.09.2021 से लागू करने बाबत् –

अभियान अवधि में ज्यादा से ज्यादा लोगों को लाभ मिले तथा शिविरों का आकर्षण बढे इसके लिए अति–आवश्यक है, कि जो भी विशेष रियायते/छूट दी गई है, इन्हें दिनांक 15.09.2021 से सम्पूर्ण अभियान अवधि तक लागू किया जाता है। यदि अभियान अवधि बढ़ायी जाती है, तो सभी रियायतें/छूट भी उसके अनुरूप बढ़ायी हुई मानी जावेगी। (रियायतों की सूची संलग्न है)

38. निषेध –

शहर 2021 में वन भूमि, डूब क्षेत्र या ओरण भूमि व अन्य प्रतिबंधित (निषेध) क्षेत्र में पट्टे नहीं दिये जायेंगे।

39. विशेष उल्लेख –

(I) उपरोक्त वर्णित शिथिलताएँ केवल अभियान के लिये है और उन्हीं प्रकरणों के लिये लागू रहेगीं जिनके लिये आवेदन दिनांक 15.09.2021 से अभियान अवधि तक प्राप्त हो चुके होगें। अभियान अवधि को बढ़ाने तथा इसमें कोई अतिरिक्त छूट देने तथा अभियान के संबंध में प्राप्त विधिक कठिनाईयों के निराकरण के संबंध में शक्तियां मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड कमेटी/मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत शासन विभाग को दी गई है।

(ii) अभियान अवधि में उत्कष्ट कार्य करने वाले नगरीय निकाय एवं उनसे संबंधित जनप्रतिनिधि/अधिकारी/कर्मचारियों को सम्मानित किया जावेगा।

40. राजस्थान आवासन मण्डल से संबंधित कार्य–

राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा अभियान अवधि में जो कार्य किये जावेगें उनके संबंध में आवासन मण्डल द्वारा दिनांक 22.09.2021 को विस्तृत आदेश जारी किया गया है।

41. अन्य विभागों के कार्य –

"शहर–2021" में वर्ष 2012–13 के अभियान की भांति कुछ अन्य विभागों (सामाजिक न्याय एवं अधिकारिता/जन–स्वास्थ्य अभियांत्रिकी/ऊर्जा/सार्वजनिक निर्माण विभाग/राजस्व/

महिला एवं बाल विकास विभाग/चिकित्सा विभाग) द्वारा भी कार्य किया जाना है। सभी विभागों द्वारा अलग से इस संबंध आदेश जारी किये जा रहे है। 0

42. राज्य सरकार द्वारा अभियान अवधि में जारी की गई विभिन्न छूट का संक्षिप्त उल्लेख परिशिष्ट–2 पर किया गया है।

43. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग द्वारा अन्य महत्वूपर्ण जारी की गई अधिसूचनाओं/परिपत्रों/आदेशों को बुकलेट में शामिल किया गया है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(दीपक नन्दी)	**(मनीष गोयल)**
निदेशक एवं विशिष्ट सचिव	**संयुक्त शासन सचिव–प्रथम**

परिशिष्ट–1

"शहर–2021" में किये जाने वाले प्रस्तावित कार्यों की सूची

1. नगरपालिका अधिनियम–2009 की धारा 69–ए के अन्तर्गत स्वामित्व अधिकार अभ्यर्पण कराकर नवीन पट्टे देना।
2. कृषि भूमि पर बसी हुयी कॉलोनियों में मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/स्वीकृत की गयी योजनाओं के अनुरूप पट्टे देना
3. निकायों की योजनाओं में पट्टे देना।
4. अवाप्तशुदा/निकायों की भूमियों पर बसी कॉलोनियों के पट्टे देना।
5. सीलिंग कानून/राजस्थान भू स्वामियों की सम्पदा अर्जन अधिनियम 1963 व अन्य अधिनियमों के तहत् अर्जित भूमि पर बसी कॉलोनियों के पट्टे देना।
6. नजूल सम्पत्तियों को नगरीय निकायों को हस्तान्तरण कर निस्तारण करना।
7. फ्री–होल्ड पट्टे जारी करना।
8. मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान के अनुरूप आबादी भूमि की प्रक्रिया अपनाकर भू–उपयोग परिवर्तन।
9. भूखण्डों का उपविभाजन/पुनर्गठन।
10. भवन मानचित्र अनुमोदन।
11. स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत् पट्टे।
12. अधिसूचित कच्ची बस्तियों के पट्टे देना।
13. खांचा/बढ़ी हुई भूमि का आंवटन।
14. सिवायचक भूमि का स्थानीय निकायों एवं ग्राम पंचायतों को हस्तान्तरण करना।
15. पूर्व में जारी पट्टों का पुर्नवेध कर पंजीयन करना।
16. नाम हस्तान्तरण।
17. गाड़िया/लुहारों, घुमन्तू/अर्द्ध घुमन्तु/विमुक्त जातियों के आवासहीन परिवारों को 50 वर्गगज के आवासीय भूखण्डों का निःशुल्क आंवटन करना।
18. लघु अवधि लीज की सम्पत्ति को 99 वर्षीय लीज पर एवं फ्री–होल्ड के पट्टे देना।
19- EWS/LIG/MIGA&B/HIGआवासों की बकाया राशि व किस्तों में छूट एवं आंवटन बहाल करना।
20. निकाय द्वारा आवंटन व नीलामी के प्रकरणों में विलम्ब से राशि जमा होने पर ब्याज की छूट देकर पट्टा देना।
21. भूमि अवाप्ति के बदले विकसित भूखण्डों का आवंटन/आरक्षण पत्र जारी करना।
22. निर्माण अवधि विस्तार में पुनर्ग्रहण शुल्क में छूट।
23. सेक्टर रोड़ का चिन्हीकरण व Earthwork करना।
24. नगरीय क्षेत्रों की सड़क मरम्मत व मिसिंग लिंक से संबंधित कार्य।
25. पार्किंग स्थलों का चिन्हीकरण करना/पार्कों एवं अन्य सुविधा क्षेत्रों (पार्क, सामुदायिक भवन आदि) का सीमाकंन करना/शहर में आधारभूत सुविधायें/परियोजनाओं का चिन्हीकरण करना।
26. शमशान/कब्रिस्तान के लिए भूमि का चिन्हीकरण एवं आरक्षित करने का कार्य।
27. राजकीय विद्यालय/राजकीय चिकित्सालय/आंगनबाड़ी/विद्युत निगम/जलदाय विभाग/बैक/पोस्ट ऑफिस/पटवार घर/इंदिरा रसोई एवं अन्य सरकारी, अर्द्ध सरकारी कार्यालयों के लिए भूमि का चिन्हीकरण करना/भूमि आंवटन करना।
28. राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन के तहत् स्वयं सहायता समूहों का गठन, कौशल प्रशिक्षण हेतु युवाओं का चयनीकरण एवं आवेदन प्राप्त करना, स्व–रोजगार हेतु ऋण दिलवाने बाबत् आवेदन प्राप्त करना एवं स्वीकृति जारी करना, प्रधानमंत्री स्व निधि योजना में पात्र स्ट्रीट वेन्डर्स को चिन्हित किया जाकर अनुशंषा–पत्र जारी

करना ताकि ऐसे लोग अपना रोजगार सरलता से प्राप्त कर सके। (केवल नगरपालिकाओं के लिए)

29. इन्दिरा गांधी शहरी क्रेडिट कार्ड योजना–2021 में शहरी क्षेत्र में स्ट्रीट वेण्डर्स, सर्विस सेक्टर के युवाओं तथा बेरोजगारों को रोजगार एवं रोजमर्रा जरूरतों के लिए 50000/–रूपये तक ब्याज मुक्त ऋण उपलब्ध कराना। (केवल नगर निगम/परिषद/पालिकाओं के लिए)

30. स्वच्छ भारत मिशन में सोलिड वेस्ट डिस्पोजल हेतु उपयुक्त सरकारी भूमि का आवंटन/सेट–अपार्ट कराना।

31. अभियान के दौरान स्वच्छता के लिये जन जागरूकता एवं शहरों को खुले में शौच मुक्त किये जाने हेतु व्यक्तिगत शौचालय एवं सामुदायिक शौचालय का स्थल का चिन्हिकरण एवं स्वीकृति जारी करना, सीवरेज कनेक्शन हेतु आवेदन एवं कनेक्शन देने आदि कार्य।

32. प्रधानमंत्री आवास योजना/मुख्यमंत्री जन आवास योजनाओं के अन्तर्गत आवेदन प्राप्त कर स्वीकृत करना एवं लॉटरी से आंवटन/किराये पर देना।

33. हाउसिंग फॉर ऑल मिशन के तहत् आर्थिक दृष्टि से कमजोर आय वर्ग श्रेणी के भूखण्डधारी से लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण हेतु अनुदान/ऋण/ब्याज अनुदान योजना हेतु आवेदन प्राप्त करना एवं स्वीकृति जारी करना। वार्ड में बेघर व्यक्तियों/परिवारों की पहचान कर आवास/आश्रय स्थल हेतु प्रस्ताव तैयार करना।

34. नगरीय निकायों के राजस्व रिकॉर्ड के संबंध में खसरा मिलान हेतु जिला कलक्टर द्वारा राजस्व विभाग के अधिकारी यथा पटवारी/नायब तहसीलदार आदि का नगरीय निकायों में भागीदारी/सहयोग।

35. राजस्थान आवासन मण्डल की कॉलोनियों में सड़क रिपेयरिंग, नाम हस्तान्तरण, स्ट्रीट लाईट, शुल्क, पट्टे आदि कार्य।

36. अन्य विभागों से संबंधित कार्य :–

- **सामाजिक न्याय एवं अधिकारिता विभाग :–** वृद्धावस्था, विधवा एवं विकलांग पेन्शन प्रकरण तथा राष्ट्रीय सामाजिक सहायता कार्यक्रम के तहत प्रकरणों का निस्तारण एवं सामाजिक न्याय एवं अधिकारिता विभाग की योजनाओं का प्रचार–प्रसार व क्रियान्वयन।
- **जन–स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग से संबंधित कार्य:–** पेयजल पाईप लाईनों के लीकेज, नाली व नाले के अन्दर की पाईप लाईन को शिफ्ट करना, खराब पडे सार्वजनिक नल व हैण्ड पम्प को ठीक करवाना।
- **ऊर्जा विभाग से संबंधित कार्य :–** लटके हुये तारों को व्यवस्थित करना, आवासीय भवनों के ऊपर से जाने वाली सभी प्रकार की विद्युत लाईनों को शिफ्ट करना तथा आवासीय भवनों के बकाया विद्युत कनेक्शन यदि पेंडिग है, तो उन्हें जारी करना।
- **सार्वजनिक निर्माण विभाग से संबंधित कार्य :–**
  - (i) नगर पालिका क्षेत्र में सार्वजनिक निर्माण विभाग के क्षेत्राधिकार वाली क्षतिग्रस्त व टूटी सड़कों तथा पुलियाओं की मरम्मत का कार्य करवाना।
  - (ii) नगर निकायो को शहरी क्षेत्र में अवस्थित नजूल संपत्तियॉ, जो किसी राजकीय उपयोग में नहीं आ रही हो, का हस्तांतरण नगर निकायों को करना।
- **राजस्व विभाग :–** नगरीय क्षेत्रों में उपलब्ध सिवायचक भूमि का नगरीय निकायों को हस्तानान्तरण किया जाना।
- **महिला एवं बाल विकास विभाग :–** महिला एवं बाल विकास से संबंधित योजनाओं की प्रचार सामग्री का वितरण, कुपोषण से मुक्ति संबंधी कार्य, राष्ट्रीय टीकाकरण कार्यक्रम का प्रचार–प्रसार।
- **चिकित्सा विभाग :** विशेष योग्यजन को प्रमाण पत्र जारी करना, चिरंजीवी स्वास्थ्य बीमा योजना के पंजीयन।

37. अन्य कार्य जो विभागों/नगरीय निकायों द्वारा स्थानीय स्तर पर तय किये जा सकते है।

अभियान अवधि में राशि में दी जाने वाली छूट

- सभी नियमों में ब्याज दर 15 प्रतिशत के स्थान पर 9 प्रतिशत की गई।
- बकाया लीज राशि एकमुश्त जमा कराये जाने पर ब्याज में शत—प्रतिशत छूट।
- बकाया लीज राशि व अग्रिम 10 व 8 वर्षो की एकमुश्त लीज राशि जमा कराये जाने पर बकाया लीज राशि पर 60 प्रतिशत की छूट।
- नीलामी व आवंटन के भूखण्ड जिनमें मूल राशि जमा है उनमें ब्याज व शास्ती में शत—प्रतिशत छूट।
- EWS/LIG/MIG-A के आवास व भूखण्डों के बकाया राशि व किश्तें एकमुश्त जमा कराने पर ब्याज व शास्ती में शत—प्रतिशत छूट, आवासन मण्डल के MIG-B/HIG के आवासो में बकाया राशि एकमुश्त जमा कराये जाने पर ब्याज राशि में शत—प्रतिशत छूट।
- कृषि भूमि पर 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनियों में आवेदन नही करने पर अभियान का प्रथम कैम्प मानते हुए ब्याज में शत—प्रतिशत छूट।
- 17.06.1999 से पूर्व व पश्चात की कॉलोनियों में मांगपत्र अनुसार राशि नही जमा नही कराये जाने पर अभियान अवधि में वर्तमान दर पर बिना ब्याज के राशि जमा कराने की छूट।
- खांचा भूमि का आवंटन आरक्षित दर की दोगुनी दर के स्थान पर निकायों की योजनाओं में आरक्षित दर पर तथा निजी कृषि भूमि की योजनाओं में आरक्षित दर के स्थान पर आरक्षित दर की 50 प्रतिशत पर तथा गृह निर्माण सहकारी समिति की योजनााओं में आरक्षित दर की 25 प्रतिशत पर आवंटन।
- निर्धारित अवधि में निर्माण नही करने पर पुर्नग्रहण राशि में 60 प्रतिशत की छूट।
- भू—उपयोग परिवर्तन राशि एक मुश्त जमा कराने पर 5 प्रतिशत की छूट एवं 1 वर्ष में 4 किश्तों में जमा कराने की छूट।

स्टाम्प शुल्क में छूट—

- खातेदार व उसके पश्चातवर्ती क्रेताओं के मध्यवर्ती अपंजीकृत दस्तावेजों पर केवल भूखण्ड के भूमि के मूल्य में 20 प्रतिशत पर स्टाम्प ड्यूटी देय।
- राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के तहत विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के विकसित करने पर एक से अधिक व्यक्तियों के पक्ष में प्रोविजनल आवंटन पत्र/नोमिनेशन पत्र या सहमति पत्र या परिशिष्ट—द पर 500/— रूपये के स्टाम्प ड्यूटी देय भिन्न मामलो में प्रतिफल राशि पर 2 प्रतिशत की दर से स्टाम्प ड्यूटी एवं न्यूनतम 500/— रूपये देय।
- नगरीय निकाय द्वारा जारी भूखण्ड के पंजीकृत पट्टों को लीज होल्ड से फ्री—होल्ड करना, पंजीकृत विक्रय—पत्र के आधार पर नाम परिवर्तन करना, उप—विभाजन/पुनर्गठन करना एवं भू—उपयोग परिवर्तन के पश्चात इन प्रकरणों में पूर्व में जारी किए गए पट्टों को 100/— रूपये के स्टाम्प पर समर्पण कराकर पूर्व पट्टे का उल्लेख करते हुए फ्री होल्ड का नया पट्टा दिया जाने पर स्टाम्प ड्यूटी 500/— रूपये लिये जाने एवं भू—उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में निकाय में जमा कराई गई भू—उपयोग परिवर्तन राशि पर स्टाम्प ड्यूटी देय।

स्थानीय स्तर पर शक्तियाँ / अधिकारः–

- स्थानीय एम्पावर्ड कमेटी को बोर्ड की शक्तियों का प्रत्यायोजन व अभियान के अन्तर्गत किये जाने वाले अन्य कार्य करने के अधिकार।
- उप–विभाजन / पुर्नगठन में 1,500 वर्गगज के स्थान पर 3,000 वर्गगज की शक्तियों।
- खांचाा भूमि आवंटन में 100 वर्गगज के स्थान पर प्राधिकरण / न्यास / निगम के स्तर पर 200 वर्गगज तथा नगर परिषद व नगर पालिका के स्तर पर 150 वर्गगज की शक्तियाँ।
- प्राधिकृत अधिकारी को भू–राजस्व अधिनियम की धारा 91 तथा काश्तकारी अधिनियम की धारा 53(2)(ii) की तहसीलदार की शक्तियाँ।
- जिन भूमि आवंटन / नीलामी से विक्रय किय गये भूखण्डों में मूल राशि जमा है लेकिन ब्याज पेनल्टी शेष है, उनमें ब्याज एवं पेनल्टी में छूट देकर मूल राशि जमा होने की स्थिति में अभियान अवधि में आवंटन बहाल व कब्जा दिये जाने की शक्तियां भी स्थानीय स्तर पर होंगी।

राजस्थान सरकार

स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर

(जी-3, राजमहल रेजीडेन्सी ऐरिया, सिविल लाईन फाटक के पास, 22 गोदाम, जयपुर)

टेलीफैक्स नं. 0141-2222403, 2229314 ईमेल-dlbrajasthan@gmail.com

क्रमांक : PSKS/अभियान-21/डीएलबी/2021/13984 दिनांक : 24.08.2021

समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय),

स्थानीय निकाय विभाग,

राजस्थान।

विषय:- नव-सृर्जित नगरपालिकाओं एवं स्टाफ की कमी वाली नगरपालिकाओं में स्टाफ की उपलब्धता बाबत्।

उपर्युक्त विषयान्तर्गत लेख है कि जैसा कि आप को पूर्व में विभागीय विडियो कान्फ्रेन्स के माध्यम से निर्देशित किया जा चुका है कि प्रशासन शहरो के संग अभियान - 2021 को दृष्टिगत रखते हुए नव-सृर्जित नगरपालिकाओं एवं अन्य नगरपालिकाओं, जंहा पर्याप्त स्टाफ नही है, वहां समुचित स्टाफ की उपलब्धता सुनिश्चित किये जाने हेतु निकटवर्ती नगरपालिकाओं के बीच आवश्यकतानुसार स्टाफ का रेशनेलाईजेशन कर शीघ्र सूचित करे। इस हेतु नगरीय निकाय में स्वीकृत पदों के विरूद्ध राज्य सरकार द्वारा निर्धारित पारिश्रमिक पर सेवानिवृत कार्मिकों की सेवाएँ भी ली जा सकती है।

अत: इस सम्बन्ध में आपको पुन: निर्देशित किया जाता है कि उक्तानुसार कार्यवाही कर, की गई कार्यवाही से निदेशालय को अविलम्ब अवगत करावें।

(दीपक नन्दी)

निदेशक एवं विशिष्ठ सचिव

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक: प.17(19)नविवि/नियम/2021 जयपुर, दिनांक:- 25 अगस्त 2021

आयुक्त/सचिव,
जयपुर/जोधपुर/अजमेर
विकास प्राधिकरण।
आयुक्त/सचिव,
राजस्थान आवासन मण्डल,
जयपुर।

अध्यक्ष/सचिव,
नगर विकास न्यास,
अलवर, बीकानेर, भरतपुर, भीलवाडा, कोटा,
उदयपुर, श्रीगंगानगर, आबू (सिरोही),
चित्तौडगढ़, जैसलमेर, बाडमेर, सीकर,
पाली, सवाईमाधोपुर।

विषय :- प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021 के तहत आयोजित शिविरों में आवश्यक व्यवस्थाएं किए जाने के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि 02 अक्टूबर, 2021 से 31.03.2022 तक राज्य के नगरीय क्षेत्रों में ''प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021'' आरम्भ किया जा रहा है। उक्त अभियान के तहत निकाय स्तर पर दिनांक 15.09.2021 से 25.09.2021 तक तैयारी शिविरों (Preparatory Camps) का आयोजन किया जाना है। तत्पश्चात दिनांक 01.04.2022 से अभियान के फॉलो-अप कैम्पों का आयोजन किया जाना है।

अत: उक्त अभियान के तहत आयोजित किए जाने वाले शिविरों के दौरान कृपया निम्नानुसार व्यवस्थाएं समय पर कराया जाना सुनिश्चित करावें :-

1. शिविर का आयोजन प्रात: 10.00 बजे से सायं 6.00 बजे तक अथवा कार्य समाप्ति तक होगा।
2. शिविर में बिजली, पानी एवं छायां की समुचित व्यवस्था।
3. शिविर में सभी संबंधित विभागों के स्टाफ एवं आम नागरिकों के बैठने की समुचित व्यवस्था।
4. शिविर में आम जनता एवं प्रशासन के मध्य समन्वय हेतु माईक आदि की व्यवस्था।
5. सभी प्रकार के आवेदन पत्रों की व्यवस्था।
6. निकाय द्वारा सभी प्रकार के आवेदन पत्रों के साथ लिए जाने वाले शुल्कों के विवरण डिस्प्ले किए जाने की व्यवस्था।
7. अभियान के दौरान विभिन्न रंगों में में पट्टा जारी किए जाने हेतु कलर प्रिन्टर की व्यवस्था (निकाय में उपलब्ध नहीं होने पर आउट-सोर्स से व्यवस्था की जा सकती है।)
8. फोटो-कॉपी मशीन की व्यवस्था।
9. ई-मित्र, नगर-मित्र के लिए व्यवस्था।
10. जोनल-प्लान, ले-आउट प्लान/अनुमोदित कॉलोनियों की सूची के डिस्प्ले की समुचित व्यवस्था।
11. प्रकरणों के ऑनलाईन निस्तारण हेतु आवश्यक व्यवस्थाएं।
12. जनता की सुविधा के लिए वार्ड-वाईज या कुछ वार्डो को मिलाकर शिविर आयोजित किए जाने की व्यवस्था।
13. शिविर में राशि जमा करने हेतु व्यवस्था।
14. सडक, रोड-लाईट, नालियां आदि आदि समस्या के मौके पर ही समाधान हेतु समुचित व्यवस्था।
15. डीड-राईटर, स्टाम्प वेण्डर, नोटरी, ऑथ कमिश्नर की व्यवस्था।

उपरोक्त सभी व्यवस्थाएं कोविड-19 प्रोटोकॉल की पालना करते हुए की जावें।

भवदीय,
(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक:-प.17(1)नविवि/अभियान/2021/ जयपुर, दिनांक: 1 सितम्बर, 2021

आदेश

नगरीय निकायो द्वारा आवंटित भूखण्डों एवं भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90-ए के अन्तर्गत जारी की गयी लीज डीड/पट्टों में निर्धारित अवधि में भवन निर्माण करना आवश्यक है। इसी प्रकार धारा 90-बी व भूमि अवाप्ति के बदले आवंटित भूखण्डों में पट्टा/लीज डीड की दिनांक से 10 वर्ष में निर्माण किया जाना आवश्यक है।

कोविड-19 के मध्यनजर आदेश दिनांक 12.05.2021 द्वारा निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं करने पर पुनर्ग्रहण राशि की गणना दिनांक 31.12.2021 तक निर्माण अवधि विस्तार करने की छूट प्रदान की गयी थी। उक्त छूट अभियान अवधि (दिनांक 31.03.2022) तक बढ़ायी जाती है।

अधिसूचना दिनांक 12.05.2020 के अनुसार निर्माण अवधि विस्तार की दिनांक तक भवन निर्माण अनुज्ञा की अवधि स्वत: ही बढी हुयी मानी जावेगी।

लीज डीड/पट्टों में निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं करने पर देय बकाया पुनर्ग्रहण राशि में 60 प्रतिशत की छूट अभियान अवधि (दिनांक 31.03.2022) में प्रदान की जाती है।

(मनीष गोयल)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक:-प.17(1)नविवि/अभियान/2021/ जयपुर, दिनांक: 1 सितम्बर, 2021

आदेश

प्रशासन शहरों के संग अभियान 2021 के मध्यमनजर जनहित में राज्य सरकार द्वारा निम्नानुसार छूट/शिथिलताएं प्रदान की जाती हैं :-

1. दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनियों में भूखण्डधारियों द्वारा नियमन हेतु कैम्प में आवेदन नहीं किया गया था, उनमें दिनांक 15.09.2021 से अभियान अवधि (31.03.2022) को प्रथम कैम्प मानते हुए सामान्य प्रीमियम दर पर राशि वसूल कर एवं जयपुर विकास प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना में भी उक्तानुसार आवंटन/नियमन दर पर राशि वसूल कर पट्टे दिये जाने की छूट प्रदान की जाती है।
2. राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012, राजस्थान नगरीय भूमि निष्पादन नियम, 1974, भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010, उप विभाजन/पुनर्गठन नियम, 1975, भवन विनियम 2020 एवं टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अंतर्गत जहां-जहां भी ब्याज दर 15 प्रतिशत/12 प्रतिशत अंकित है, उनमें ब्याज दर 9 प्रतिशत की दर से वसूल करने की छूट प्रदान की जाती है।
3. राजस्थान नगरीय क्षेत्र (उप विभाजन/पुनर्गठन एवं भूखण्ड का सुधार) नियम, 1975 के नियम 12 में 1500 वर्गगज से अधिक के भूखण्ड की स्वीकृति राज्य सरकार से लिए जाने का प्रावधान है। अभियान अवधि में 3000 वर्गगज तक के प्रकरणों का निस्तारण स्थानीय स्तर पर गठित एम्पावर्ड समिति द्वारा किये जाने की छूट प्रदान की जाती है।
4. आदेश दिनांक 12.05.2021 के द्वारा आवासन मण्डल/प्राधिकरण व न्यासों द्वारा आवंटित ईडब्ल्यूएस/एलजाईजी/एमआईजी-ए आय ग्रुप के आवासों की बकाया राशि व बकाया किश्त एकमुश्त जमा कराने पर दिनांक 31.07.2021 तक छूट प्रदान की गई थी जिसे 15.09.2021 से अभियान अवधि (31.03.2022) तक बढाया जाता है।

(मनीष गोयल)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

राजस्थान सरकार

स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर

(जी-3, राजमहल रेजीडेन्सी ऐरिया, सिविल लाईन फाटक के पास, 22 गोदाम, जयपुर)

टेलीफैक्स नं. 0141-2222403, 2229314 ईमेल-dlbrajasthan@gmail.com

क्रमांक : PSKS/अभियान-21/डीएलबी/2021/15357-15570 दिनांक : 02.09.2021

आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी,
समस्त नगर परिषद/पालिका,
राजस्थान।

विषय:- नगर पालिका/नगर परिषद् के पैराफेरी क्षेत्रों में विकास कार्य करवाए जाने बाबत्।

ऐसे नगरीय क्षेत्र जिनमे केवल नगर पालिका/नगर परिषद् ही कार्यरत है, उनमें नगर पालिका सीमा के बाहर परिधि क्षेत्र/मास्टर प्लान में पैराफेरी क्षेत्रों में कृषि भूमि पर बसी कॉलोनी के नियमन अथवा अनुमोदन के पश्चात् विकास कार्य संबंधित नगर पालिका/नगर परिषद् द्वारा किया जाना सुनिश्चित किया जावेगा।

यह सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं विशिष्ट सचिव

राजस्थान सरकार

स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर

(जी-3, राजमहल रेजीडेन्सी ऐरिया, सिविल लाईन फाटक के पास, 22 गोदाम, जयपुर)

टेलीफैक्स नं. 0141-2222403, 2229314 ईमेल-dlbrajasthan@gmail.com

क्रमांक : PSKS/अभियान-21/डीएलबी/2021/15887 दिनांक : 03.09.2021

आदेश

प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021 हेतु सलाहकार, नगरीय विकास विभाग एवं स्वायत्त शासन विभाग की अध्यक्षता में गठित स्टेयरिंग कमेटी की आयोजित विभिन्न बैठकों में लिए गये निर्णयों के क्रम में अभियान के दौरान स्थानीय निकायों द्वारा प्रदान की जा रही विभिन्न सेवाओं यथा कृषि भूमि नियमन पट्टे, कच्ची बस्ती/स्टेट ग्रान्ट पट्टे, उपविभाजन/पुनर्गठन, भवन निर्माण स्वीकृति, नामान्तरण आदि को सूचना एवं प्रौद्योगिक विभाग के माध्यम से एकीकृत पोर्टल तैयार करवाया जा रहा है, जिसके लिए नगरीय विकास विभाग, स्वायत्त शासन विभाग व सूचना एवं प्रौद्योगिक विभाग के मध्य डव्न निष्पादित किया जा चुका है।
अत: उक्त अभियान के दौरान नगरीय निकायों में ऑनलाईन सॉटवेयर का उपयोग करने के लिए निर्देशानुसार निम्नांकित निर्देश प्रदान किए जाते है :-

1. राज्य के सभी नगर निगमों एवं नगर परिषदों में सभी प्रकार के आवेदन ऑनलाईन ही प्राप्त किये जाकर उनका ऑनलाईन प्रक्रिया द्वारा ही निस्तारण किया जावेगा।
2. राज्य में गत वर्षो में नवगठित 17 नगर पालिकाओं में आवश्यक संसाधनों की कमी के दृष्टिगत इन नगर पालिकओं को Offline प्रक्रिया द्वारा प्रकरणों का निष्पादन करने हेतु छूट प्रदान की जाती है।
3. शेष नगर पालिकाओं द्वारा ऑनलाईन प्रक्रिया से आवेदन प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। लेकिन इनकों ऑनलाईन प्रक्रिया के मध्यवर्ती प्रक्रिया में छूट प्रदान करते हुए आंशिक वसिपदम प्रक्रिया अपनाने की अनुमति होगी। लेकिन आवेदन ऑनलाईन प्राप्त करने के उपरान्त जमा राशि का इन्द्राज ऑनलाईन करना तथा स्वीकृति पत्र/पट्टे की प्रतिलिपी ऑनलाईन अपलोड करना अनिवार्य होगा।

यह निर्देश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं विशिष्ट सचिव

राजस्थान सरकार

स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर

(जी–3, राजमहल रेजीडेन्सी ऐरिया, सिविल लाईन फाटक के पास, 22 गोदाम, जयपुर)

टेलीफैक्स नं. 0141-2222403, 2229314 ईमेल-dlbrajasthan@gmail.com

क्रमांक :PSKS/अभियान-21/डीएलबी/2021/ दिनांक : 10.09.2021

समस्त आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी,
नगर निगम/परिषद्/पालिका,
राजस्थान।

विषय:- 'प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021' के तहत अभियान पूर्व तैयारियों के संबंध में।

राज्य सरकार द्वारा राज्य के सभी नगरीय क्षेत्रों में प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021 चलाने का निर्णय लिया गया है। अभियान के प्रमुखत: तीन चरण होगें :-

1. **प्रथम चरण में** उक्त अभियान के पूर्व तैयारी शिविर दिनांक 15.09.2021 से दिनांक 25.09.2021 तक प्रत्येक नगरीय निकाय में आयोजित किये जायेगें।
2. **द्वितिय चरण (प्रमुख चरण)**
   - **पार्ट–ए** दिनांक 02.10.2021 से 31.12.2021 तक, तदुपरान्त आगामी 15 दिवस मध्यान्तर, जिसमें प्रमुख समस्याओं की समीक्षा कर समाधान सुझाया जावेगा।
   - **पार्ट–बी** दिनांक 16.01.2022 से 31.03.2022 तक रहेगा।
3. **तृतीय चरण में** फोलोअप की कार्यवाही की जावेगी। फोलोअप कैम्पस के लिये तृतीय चरण दिनांक 01.04.2022 से प्रारम्भ किया जावेगा।

अभियान का मुख्य उद्देश्य नगरीय क्षेत्रों में रहने वाले नागरिकों को उनके भूखण्डों का आवंटन कर पट्टे जारी करना तथा उनसे संबंधित अन्य प्रकरणों का मौके पर ही निस्तारण कर नागरिकों को राहत प्रदान करना हैं।

'प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021' के तहत अभियान पूर्व तैयारियों के संबंध में अधिकाधिक पट्टे जारी किये जाने हेतु निम्नांकित दिशानिर्देश दिये जाते है :-

1. अभियान के दौरान किये जाने वाले कार्यो की सूची संलग्न है। उक्त सभी कार्य किये जाने हेतु अभियान से पूर्व तैयारी की जावे। इन कार्यो की निरन्तर समीक्षा किये जाने हेतु पृथक से फॉरमेट जारी किया जावेगा, जिसमें प्रतिदिन शिविर में किये कार्यो की प्रगति रिपोर्ट नगरीय निकायों द्वारा प्रेषित की जायेगी।
2. आमजन की सुविधा व जानकारी हेतु शिविरों में Help Desk लगाया जाना सुनिश्चित किया जावे।
3. DOIT द्वारा कुछ प्रमुख सेवाओं हेतु 'Online Application' सृजित की गयी है, जो पोर्टल पर आपको उपलब्ध करवा दी गई है। उक्त Application पर Flow Chart के अनुसार कार्य करते हुए पट्टा जारी करने की प्रक्रिया काफी सुगम हो जायेगी। पट्टे का आवेदन अपलोड़ करने की प्रक्रिया अभियान से पूर्व समझ ले एवं पूर्व तैयारी शिविर में तद्नुसार सूचना भरकर अभियान अवधि में पट्टे जारी करें तथा मॉनिटरिंग कर राज्य सरकार को नियमित रूप से अवगत करावें।
4. उक्त अभियान हेतु विभाग की वेबसाईट -shahar2021.rajasthan.gov.in एवं Help Desk (टोल फ्री नं. 1800-180-6127) का लोकार्पण माननीय मंत्री महोदय द्वारा दिनांक 09.09.2021 को कर दिया गया है।
5. विभाग द्वारा आपको 6 विभिन्न प्रकार के पट्टों के प्रारूप (अलग-अलग रंगों में) भेजे या रहे है, जिन्हें समुचित संख्या में प्री-प्रिन्ट कराकर कार्यालय में तैयार रखें। इन प्री-प्रिन्टेड़ पट्टों के प्रारूप में ऑनलाईन, कम्प्यूटर के द्वारा आवेदनकर्ता के आवेदन पत्र से जानकारी अंकित करें तथा पट्टे को प्रिन्ट करें।
6. तैयारी कैम्प (दिनांक 15.09.2021 से 25.09.2021 तक) में निकाय द्वारा सभी प्रकार के आवेदन पत्रों के साथ लिए जाने

वाले शुल्कों के विवरण, जोनल-प्लान, Lay Out Plan, अनुमोदित कॉलोनियों की सूची के Display की शिविर स्थल पर समुचित व्यवस्था की जावे।

7. आवासीय, व्यावसायिक/पर्यटन, मिश्रित, संस्थागत, औद्योगिक, धारा 69-ए के भिन्न-भिन्न पट्टे जारी किये जाने है।
8. पट्टों के पीछे निर्धारित शर्ते अंकित की गई होनी चाहिए।
9. पट्टे निम्नांकित रंगीन स्वरूप में जारी किया जाना सुनिश्चित करे-

(i)	आवासीय उपयोग-	पीला रंग
(ii)	व्यवसायिक/पर्यटन उपयोग-	लाल रंग
(iii)	मिश्रित उपयोग-	नारंगी रंग
(iv)	संस्थागत उपयोग-	नीला रंग
(v)	औद्योगिक उपयोग-	बैंगनी रंग
(vi)	69-ए के पट्टे (हैरिटेज)-	गेरूआ रंग

10. पट्टों का आकार A-4 साईज रखा जावे।
11. पट्टों की प्रिन्टिंग हेतु कम से कम पेपर-90 जी.एस.एम. से 110 जी.एस.एम. रखा जावे।
12. पट्टों में आवश्यकता अनुसार कुछ शर्ते जोड़ी व हटाई जा सकती हैं।
13. उपर्युक्त विभिन्न रंगों के पट्टा प्रारूप Letter Head की तरह पहले से प्रिंट करवा के पर्याप्त मात्रा में रखे जावें ताकि आवेदन प्राप्त होने पर कम्प्यूटर के माध्यम से आवेदक की Details भरकर पट्टों का प्रिंट दिया जा सके एवं आवेदन प्राप्त होने पर पट्टों को अपलोड़ करने की कार्यवाही की जावे ताकि अभियान के शुभारम्भ दिनांक 02.10.2021 को अधिकाधिक पट्टे जारी किये जा सके।
14. पट्टो की प्रिन्टिंग क्वालिटी उच्च स्तर की हो।
15. नगर मित्र/E-Mitra को आवेदकों की सहायतार्थ आवेदन पत्रों को Scan/Upload करने हेतु पाबन्द किया जावे तथा उक्त कार्य हेतु आवेदकों से निर्धारित दरों पर भुगतान करवाया जावे। इसके लिए अभियान पूर्व तैयारी कैंपों से पूर्व ही इनके साथ एक बैठक आयोजित कर आवश्यक दिशा निर्देश दिये जावे।
16. साईट प्लान आवश्यकतानुरूप अलग से भी संलग्न किया जा सकता है तथा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा जारी पट्टे का संलग्न प्रारूप अनुसार पंजीयन किया जावेगा, जो पट्टे का भाग होगा।
17. नवीन पट्टों हेतु एक निर्देशिका जारी की गयी हैं, जो वेबसाइट पर अपलोड़ कर दी गयी है।
18. अभियान के दौरान जारी किये जाने वाले पट्टों के पंजीयन हेतु सब-रजिस्ट्रार की शक्तियाँ भी नगरीय निकाय में पदस्थापित आयुक्त/अधिशाषी अधिकारियों को दी जा रही है। आप द्वारा अभियान के दौरान प्राधिकृत अधिकारी/आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी एवं सब-रजिस्ट्रार दोनों के रूप में कार्य किया जावेगा। अत: आपके द्वारा जारी पट्टो के पंजीयन की कार्यवाही संलग्न प्रारूप अनुसार की जानी है जिसके लिए आपको अलग से गाईडलाइन भेजी जावेगी। इसके अलावा आप भी अपने नजदीकी सब-रजिस्ट्रार से व्यक्तिश: सम्पर्क कर इस प्रक्रिया की सम्पूर्ण जानकारी प्राप्त कर लेवे एवं संबंधित लिपिकों को भी उक्त प्रक्रिया की जानकारी दी जावे।
19. अभियान के दौरान पट्टे जारी किये जाने हेतु इन्टरनेट, पर्याप्त मात्रा में कम्प्यूटर एवं High Speed प्रिन्टर की उपलब्धता सुनिश्चिता की जावे।

अभियान से पूर्व उक्तानुसार पट्टे देने की कार्यवाही करने हेतु सम्पूर्ण तैयारी आवश्यक रूप से किया जाना सुनिश्चित करें। पट्टो के विभिन्न प्रारूप का पी.डी.एफ. (PDF) या वर्ड (doc) फॉर्मेट सक्षम स्तर से अनुमोदित होते ही आपको प्रेषित कर दिया जावेगा। कृपया इस कार्य को सर्वोच्च प्राथमिकता प्रदान करें।

संलग्न:- उपरोक्तानुसार

(दीपक नन्दी)

निदेशक एवं विशिष्ट सचिव

राजस्थान सरकार

स्वायत्त शासन विभाग जयपुर

(जी.3, राजमहल रेजीडेन्शियल एरिया, सिविल लाईन फाटक, 22 गोदाम, सी–स्कीम जयपुर–302015)

टेलीफैक्स.0141–2222403, ईमेल–**dlbrajasthan@gmail.com** वेबसाइट **www.lsg.urban.rajasthan.gov.in**

क्रमांकः– PSKS / अभियान–21 / डीएलबी / 2021 / 158 जयपुर, दिनांकः–17.09.2021

आयुक्त / अधिशाषी अधिकारी

नगर निगम / परिषद् / पालिकाएं

समस्त राजस्थान।

विषयः–प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 के अन्तर्गत जारी किये जाने वाले पट्टों के संबंध में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत निर्देशानुसार लेख है कि प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 के अन्तर्गत विभिन्न प्रकार के पट्टे जारी किये जाने हैं।

विभिन्न नगरीय निकायों के जन–प्रतिनिधियों द्वारा इस बिन्दु पर माननीय मंत्री महोदय का ध्यान आकर्षित करने पर माननीय मंत्री महोदय द्वारा 15वीं विधानसभा के छठे सत्र के दौरान घोषणा की गई, कि अभियान के दौरान महापौर / सभापति / अध्यक्ष व आयुक्त / अधिशाषी अधिकारी के संयुक्त हस्ताक्षर से जारी होंगें, यदि महापौर / सभापति / अध्यक्ष को पट्टे संबंधी पत्रावलियां प्रस्तुत होने के 15 दिवस में उनके द्वारा हस्ताक्षर नहीं किये जाने की स्थिति में नगरीय निकाय के मुख्य नगर पालिक अधिकारी यथा आयुक्त / अधिशाषी अधिकारी द्वारा एकल हस्ताक्षर से पट्टो पर हस्ताक्षर कर निस्तारण किये जाने हेतु अधिकृत किया जाता है।

उक्त आदेश केवल अभियान अवधि तक प्रभावशील रहेगें।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं विशिष्ट सचिव

राजस्थान सरकार
स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प.8(क)(या)( )डीएलबी / 21 / 67686 जयपुर,दिनांक : 24.09.2021

<u>अधिसूचना</u>

राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 की धारा 107(4) के अन्तर्गत गृहकर एवं नगरीय विकास कर की राशि एक मुश्त जमा कराने पर शास्ति में प्रशासन शहरो के संग अभियान–2021 के लिए निम्नानुसार छूट प्रदान की जाती है:–

क.सं.	कर का नाम	दिनांक 24.09.2021 से 31.03.2022 तक जमा कराने पर
1.	गृह कर	सम्पूर्ण बकाया गृहकर आवासीय / व्यावसायिक भूखण्ड / भवनों की गृहकर राशि एकमुश्त जमा कराने पर मूल गृहकर की राशि पर 50 प्रतिशत की छूट एवं शास्ति पर शत् प्रतिशत छूट।
2.	नगरीय विकास कर	वर्ष 2021–22 तक का एकमुश्त नगरीय विकास कर की राशि जमा कराने पर ब्याज एवं शास्ति पर शत् प्रतिशत छूट होगी। जिन प्रकरणों में वर्ष 2011–12 से पूर्व का नगरीय विकास कर बकाया है, उन प्रकरणों में एकमुश्त जमा कराने पर उस अवधि के नगरीय विकास कर में ब्याज पेनल्टी की छूट के साथ मूल बकाया में 50 प्रतिशत की छूट।

नोटः– उक्त छूट की अवधि दिनांक 24.09.2021 से 31.03.2022 तक प्रभावी रहेगी एवं पूर्व में निस्तारित प्रकरणो को पुनः नहीं खोला जावेगा तथा जमा राशि पुनः लौटाई नहीं जायेगी।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं विशिष्ठ सचिव

राजस्थान सरकार
स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर

क्रमांकः–ए.पी.एस. / ए.ड़ी / ड़ी.एल.बी. / 2021 / 19199 दिनांकः– 24.09.2021

आयुक्त / अधिशाषी अधिकारी,

नगर निगम / नगर परिषद् / नगर पालिकाएं,

समस्त राजस्थान।

विषयः–प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 में पट्टा जारी किये जाने हेतु राजकीय अभिलेखागार मे उपलब्ध जागीरदारी / अन्य प्राचीन पट्टों / दस्तावेजों के उपयोग के सम्बन्ध में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 के तहत् पट्टा जारी करने के सम्बन्ध मे लेख है कि राजकीय अभिलेखागार के जयपुर, बीकानेर, जोधपुर एवं अलवर स्थित कार्यालयों मे पूर्व मे जागीरदारों द्वारा जारी पट्टे, अन्य प्राचीन पट्टे दस्तावेज डिजिटल रूप मे उपलब्ध हैं। अभियान के द्वारा पट्टे जारी करने हेतु आवश्यक होने पर राजकीय अभिलेखागार से वांछित दस्तावेज प्राप्त किये जा सकते हैं। वांछित दस्तावेज आम लोगों को सहज एवं सुलभ रूप से उपलब्ध कराने हेतु राजकीय अभिलेखागार विभाग को अनुरोध किया जा चुका हैं। उक्त चारों शहरों मे अभिलेखागार से सम्बन्धित अधिकारियों का विवरण निम्नांकित हैंः–

1. श्री चन्द्रसैन सिंह शेखावत, उप निदेशक, राज्य अभिलेखागार, जयपुर मो0 7790913718
2. श्री राजेन्द्र सिंह, सहायक निदेशक, राज्य अभिलेखागार, जोधपुर मो0 8560032155
3. श्री दिलीप वर्मा, कार्यालय अधीक्षक, बीकानेर मो0 9929640440
4. श्री वसंत सिंह, सहायक निदेशक, राज्य अभिलेखागार, अलवर मो0 9782837024

उल्लेखनीय है कि जयपुर स्थित राज्य अभिलेखागार में समस्त राजस्थान के, तत्कालीन जागीरदारों द्वारा जारी पट्टे उपलब्ध हैं।

अतः इस सम्बन्ध में आम लोगों को अधिकाधिक जानकारी दी जावें जिससे वो पट्टे हेतु आवश्यक दस्तावेज सुविधापूर्वक प्राप्त कर सकें। उक्त चारों शहरों में कैम्प के दौरान राज्य अभिलेखागार काउन्टर आवश्यक रूप से लगाये जावें, जहाँ से लोग आवश्यक दस्तावेज प्राप्त कर सकें। इस हेतु अभिलेखागार विभाग के अधिकारियों से शिविर लगाने से पूर्व ही आवश्यक व्यवस्थाऐं एवं समन्वय किया जावें।

(दीपक नन्दी)

निदेशक एवं विशिष्ट सचिव

राजस्थान राजपत्र विशेषांक	RAJASTHAN GAZETTE Extraordinary
साधिकार प्रकाशित	Published by Authority

आश्विन 02, शुक्रवार, शाके 1943-सितम्बर 24, 2021
Asvina 02, Friday, Saka 1943- September 24, 2021

भाग-4(क)

राजस्थान विधान मण्डल के अधिनियम।

विधि (विधायी प्रारूपण) विभाग

(ग्रुप-2)

अधिसूचना

जयपुर, सितम्बर 23, 2021

संख्या प.2(25)विधि/2/2021.- राजस्थान राज्य विधान-मण्डल का निम्नांकित अधिनियम, जिसे राज्यपाल महोदय की अनुमति दिनांक 23 सितम्बर, 2021 को प्राप्त हुई, एतद्द्वारा सर्वसाधारण की सूचनार्थ प्रकाशित किया जाता है:-

राजस्थान विधियां (द्वितीय संशोधन) अधिनियम, 2021

(2021 का अधिनियम संख्यांक 7)

(राज्यपाल महोदय की अनुमति दिनांक 23 सितम्बर, 2021 को प्राप्त हुई)

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009, राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 और अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 को और संशोधित करने के लिए अधिनियम।

भारत गणराज्य के बहत्तरवें वर्ष में राजस्थान राज्य विधान-मण्डल निम्नलिखित अधिनियम बनाता है:-

अध्याय 1

प्रारम्भिक

1. संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ.- (1) इस अधिनियम का नाम राजस्थान विधियां (द्वितीय संशोधन) अधिनियम, 2021 है।

(2) यह तुरन्त प्रवृत्त होगा।

अध्याय 2

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 में संशोधन

2. 1959 के राजस्थान अधिनियम सं. 35 की धारा 43 का प्रतिस्थापन.- राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम सं. 35), जिसे इस अध्याय में इसके पश्चात् मूल अधिनियम कहा गया है, की विद्यमान धारा 43 के स्थान पर निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:-

"**43. भूमि का न्यास में निहित होना और उसका व्ययन.-** (1) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम सं. 15) में अंतर्विष्ट किसी बात के होने पर भी उस अधिनियम की धारा 103 में यथा-परिभाषित भूमि, उक्त धारा के खण्ड (क) के उप-खण्ड (ii) में निर्दिष्ट भूमि को और नगरीय क्षेत्र में उस अधिनियम की धारा 102-क के अधीन किसी स्थानीय प्राधिकारी के पास रखी गयी नजूल भूमि को छोड़कर, इस अधिनियम की धारा 8 के अधीन न्यास के स्थापित होने के तुरन्त पश्चात् न्यास को सौंपी गई और उसमें निहित हुई समझी जायेगी जो ऐसी भूमि को राज्य सरकार के लिए और उसके निमित्त ग्रहण करेगा और उसका इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए उपयोग कर सकेगा और आबंटन, नियमितीकरण या नीलाम के रूप में उसका व्ययन ऐसी शर्तों तथा निर्बंधनों के अध्यधीन रहते हुए जैसाकि राज्य सरकार समय-समय पर अधिकथित करे, और ऐसी रीति से कर सकेगा जैसाकि वह समय-समय पर विहित करे:

परन्तु न्यास किसी भी ऐसी भूमि का व्ययन-

(क) उस पर कोई सुधार किये बिना या कराये बिना कर सकेगा; या

(ख) ऐसा सुधार किये जाने या कराये जाने के पश्चात्, जो वह ठीक समझे, ऐसे व्यक्ति को ऐसी रीति से और ऐसी प्रसंविदाओं और शर्तों के अध्यधीन रहते हुए कर सकेगा जो वह योजना के अनुसार सुधार सुनिश्चित करने के लिए अधिरोपित करना समीचीन समझे।

(2) न्यास के द्वारा या उसके नियंत्रण और पर्यवेक्षण के अधीन के सिवाय किसी भी भूमि का सुधार किया या कराया नहीं जायेगा।

(3) यदि न्यास में निहित किसी भूमि की किसी भी समय नगरपालिका द्वारा अपने कृत्यों के पालन के लिए, या राज्य सरकार द्वारा किसी भी अन्य प्रयोजन के लिए अपेक्षा की जाये तो राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, ऐसी भूमि नगरपालिका या राज्य सरकार के किसी विभाग को, ऐसे निबंधनों और शर्तों पर, जो ठीक समझी जायें, सौंप सकेगी।"।

3. 1959 के राजस्थान अधिनियम सं. 35 में नयी धारा 60-ग का अंत:स्थापन.- मूल अधिनियम की विद्यमान धारा 60-ख के पश्चात् और विद्यमान अध्याय 8 से पूर्व, निम्नलिखित नयी धारा अंत:स्थापित की जायेगी, अर्थात्:-

"**60-ग. कतिपय भूमियों में अधिकारों के अभ्यर्पण की स्वीकृति और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी किया जाना.-** (1) कोई व्यक्ति जो न्यास की अधिकारिता के भीतर, न्यास द्वारा जारी किसी पट्टे या अनुज्ञप्ति के अधीन से अन्यथा गैर-कृषि भूमि धारित करता है तो वह न्यास से पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि में अपने अधिकारों का न्यास के पक्ष में, विहित रीति से, अभ्यर्पण कर सकेगा, न्यास ऐसे अधिकारों को स्वीकार कर सकेगा और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी कर सकेगा।

(2) कोई व्यक्ति जो किसी अन्य विधि के अधीन जारी कोई आदेश या पट्टा धारित करता है तो वह भी न्यास से पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि में

अपने अधिकारों का न्यास के पक्ष में अभ्यर्पण कर सकेगा, न्यास ऐसे अधिकारों को स्वीकार कर सकेगा और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी कर सकेगा। यदि ऐसी भूमि पट्टाधृति आधार पर है तो एकबारीय पट्टा राशि, जो विहित की जाये, जमा कराये जाने पर पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी किया जायेगा।

(3) उप-धारा (1) और (2) के अधीन न्यास द्वारा अधिकारों के स्वीकार कर लिये जाने पर, उक्त भूमि में धारक के समस्त अधिकार न्यास में निहित हो जायेंगे और न्यास, इस अधिनियम के अन्य उपबंधों और तदधीन बनाये गये नियमों के अध्यधीन रहते हुए और धारक द्वारा, ऐसी फीस या प्रभारों के संदाय पर, जो राज्य सरकार द्वारा अवधारित किये जायें, उक्त भूमि के धारक को पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी करेगा।

(4) उप-धारा (3) के अधीन जारी पूर्ण स्वामित्व पट्टा उन समस्त प्रसंविदाओं और विल्लंगमों के अध्यधीन होगा जो भूमि से संलग्न थे और उप-धारा (1) और (2) के अधीन न्यास द्वारा अधिकारों की स्वीकृति से तुरन्त पूर्व विद्यमान थे।"।

अध्याय 3
जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 में संशोधन

4. 1982 के राजस्थान अधिनियम सं. 25 में नयी धारा 54-ङ का अंतःस्थापन.- जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम सं. 25) की विद्यमान धारा 54-घ के पश्चात् और विद्यमान अध्याय 9 से पूर्व, निम्नलिखित नयी धारा अंतःस्थापित की जायेगी, अर्थात्:-

"54-ङ. कतिपय भूमियों में अधिकारों के अभ्यर्पण की स्वीकृति और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी किया जाना.- (1) कोई व्यक्ति जो प्राधिकरण की अधिकारिता के भीतर, प्राधिकरण द्वारा जारी किसी पट्टे या अनुज्ञप्ति के अधीन से अन्यथा गैर-कृषि भूमि धारित करता है तो वह प्राधिकरण से पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि में अपने अधिकारों का प्राधिकरण के पक्ष में, विहित रीति से, अभ्यर्पण कर सकेगा, प्राधिकरण ऐसे अधिकारों को स्वीकार कर सकेगा और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी कर सकेगा।

(2) कोई व्यक्ति जो किसी अन्य विधि के अधीन जारी कोई आदेश या पट्टा धारित करता है तो वह भी प्राधिकरण से पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि में अपने अधिकारों का प्राधिकरण के पक्ष में अभ्यर्पण कर सकेगा, प्राधिकरण ऐसे अधिकारों को स्वीकार कर सकेगा और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी कर सकेगा। यदि ऐसी भूमि पट्टाधृति आधार पर है तो एकबारीय पट्टा राशि, जो विहित की जाये, जमा कराये जाने पर पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी किया जायेगा।

(3) उप-धारा (1) और (2) के अधीन प्राधिकरण द्वारा अधिकारों के स्वीकार कर लिये जाने पर, उक्त भूमि में धारक के समस्त अधिकार प्राधिकरण में निहित हो जायेंगे और प्राधिकरण, इस अधिनियम के अन्य उपबंधों और तदधीन बनाये गये नियमों के अध्यधीन रहते हुए और धारक

द्वारा, ऐसी फीस या प्रभारों के संदाय पर, जो राज्य सरकार द्वारा अवधारित किये जायें, उक्त भूमि के धारक को पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी करेगा।

(4) उप-धारा (3) के अधीन जारी पूर्ण स्वामित्व पट्टा उन समस्त प्रसंविदाओं और विल्लंगमों के अध्यधीन होगा जो भूमि से संलग्न थे और उप-धारा (1) और (2) के अधीन प्राधिकरण द्वारा अधिकारों की स्वीकृति से तुरन्त पूर्व विद्यमान थे।"।

अध्याय 4

जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 में संशोधन

5. 2009 के राजस्थान अधिनियम सं. 2 में नयी धारा 50-ख का अंत:स्थापन.- जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 2) की विद्यमान धारा 50-क के पश्चात् और विद्यमान अध्याय 9 से पूर्व, निम्नलिखित नयी धारा अंत:स्थापित की जायेगी, अर्थात्:-

"**50-ख. कतिपय भूमियों में अधिकारों के अभ्यर्पण की स्वीकृति और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी किया जाना.-** (1) कोई व्यक्ति जो प्राधिकरण की अधिकारिता के भीतर, प्राधिकरण द्वारा जारी किसी पट्टे या अनुज्ञप्ति के अधीन से अन्यथा गैर-कृषि भूमि धारित करता है तो वह प्राधिकरण से पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि में अपने अधिकारों का प्राधिकरण के पक्ष में, विहित रीति से, अभ्यर्पण कर सकेगा, प्राधिकरण ऐसे अधिकारों को स्वीकार कर सकेगा और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी कर सकेगा।

(2) कोई व्यक्ति जो किसी अन्य विधि के अधीन जारी कोई आदेश या पट्टा धारित करता है तो वह भी प्राधिकरण से पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि में अपने अधिकारों का प्राधिकरण के पक्ष में अभ्यर्पण कर सकेगा, प्राधिकरण ऐसे अधिकारों को स्वीकार कर सकेगा और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी कर सकेगा। यदि ऐसी भूमि पट्टाधृति आधार पर है तो एकबारीय पट्टा राशि, जो विहित की जाये, जमा कराये जाने पर पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी किया जायेगा।

(3) उप-धारा (1) और (2) के अधीन प्राधिकरण द्वारा अधिकारों के स्वीकार कर लिये जाने पर, उक्त भूमि में धारक के समस्त अधिकार प्राधिकरण में निहित हो जायेंगे और प्राधिकरण, इस अधिनियम के अन्य उपबंधों और तदधीन बनाये गये नियमों के अध्यधीन रहते हुए और धारक द्वारा, ऐसी फीस या प्रभारों के संदाय पर, जो राज्य सरकार द्वारा अवधारित किये जायें, उक्त भूमि के धारक को पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी करेगा।

(4) उप-धारा (3) के अधीन जारी पूर्ण स्वामित्व पट्टा उन समस्त प्रसंविदाओं और विल्लंगमों के अध्यधीन होगा जो भूमि से संलग्न थे और उप-धारा (1) और (2) के अधीन प्राधिकरण द्वारा अधिकारों की स्वीकृति से तुरन्त पूर्व विद्यमान थे।"।

अध्याय 5

राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 में संशोधन

6. 2009 के राजस्थान अधिनियम सं. 18 में नयी धारा 68-क का अंत:स्थापन.- राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 18), जिसे इस अध्याय में इसके पश्चात् मूल अधिनियम कहा गया है, की विद्यमान धारा 68 के पश्चात् और विद्यमान धारा 69 से पूर्व, निम्नलिखित नयी धारा अंत:स्थापित की जायेगी, अर्थात्:-

"68-क. भूमि का नगरपालिका में निहित होना और उसका व्ययन.- (1) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम सं. 15) में अंतर्विष्ट किसी बात के होने पर भी उस अधिनियम की धारा 103 में यथा-परिभाषित भूमि, उक्त धारा के खण्ड (क) के उप-खण्ड (ii) में निर्दिष्ट भूमि को और नगरपालिक क्षेत्र में उस अधिनियम की धारा 102-क के अधीन किसी स्थानीय प्राधिकारी के पास व्ययन के लिए रखी गयी नजूल भूमि को छोड़कर, इस अधिनियम की धारा 5 के अधीन नगरपालिका के स्थापित होने के तुरन्त पश्चात् नगरपालिका को सौंपी गई और उसमें निहित हुई समझी जायेगी जो ऐसी भूमि को राज्य सरकार के लिए और उसके निमित्त ग्रहण करेगी और उसका इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए उपयोग कर सकेगी और उसका व्ययन ऐसी शर्तों तथा निर्बंधनों के अध्यधीन रहते हुए जैसाकि राज्य सरकार समय-समय पर अधिकथित करे, और ऐसी रीति से कर सकेगी जैसाकि वह समय-समय पर विहित करे:

परन्तु नगरपालिका किसी भी ऐसी भूमि का व्ययन-

(क) उस पर कोई विकास किये बिना या कराये बिना कर सकेगी; या

(ख) ऐसा विकास किये जाने या कराये जाने के पश्चात्, जो वह ठीक समझे, ऐसे व्यक्ति को ऐसी रीति से और ऐसी प्रसंविदाओं और शर्तों के अध्यधीन रहते हुए कर सकेगी जो वह योजना के अनुसार विकास सुनिश्चित करने के लिए अधिरोपित करना समीचीन समझे।

(2) नगरपालिका के द्वारा या उसके नियंत्रण और पर्यवेक्षण के अधीन के सिवाय किसी भी भूमि का विकास किया या कराया नहीं जायेगा।

(3) यदि नगरपालिका में निहित किसी भूमि की किसी भी समय विकास प्राधिकरण या, यथास्थिति, नगर सुधार न्यास द्वारा अपने कृत्यों के पालन के लिए, या राज्य सरकार द्वारा किसी भी अन्य प्रयोजन के लिए अपेक्षा की जाये तो राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, ऐसी भूमि विकास प्राधिकरण या नगर सुधार न्यास या, यथास्थिति, राज्य सरकार के किसी विभाग को, ऐसे निबंधनों और शर्तों पर, जो ठीक समझी जायें, सौंप सकेगी।

(4) नगरपालिका द्वारा अर्जित या राज्य सरकार द्वारा अर्जित और नगरपालिका को अंतरित समस्त भूमि का व्ययन नगरपालिका द्वारा उसी रीति से किया जायेगा जो कि उप-धारा (1) में भूमि के लिए विहित की जाये।"।

7. 2009 के राजस्थान अधिनियम सं. 18 की धारा 69-क का प्रतिस्थापन.- मूल अधिनियम की विद्‌यमान धारा 69-क के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:-

"**69-क. कतिपय भूमियों में अधिकारों के अभ्यर्पण की स्वीकृति और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी किया जाना.-** (1) कोई व्यक्ति जो नगरपालिका की अधिकारिता के भीतर, नगरपालिका द्‌वारा जारी किसी पट्टे या अनुज्ञप्ति के अधीन से अन्यथा गैर-कृषि भूमि धारित करता है तो वह नगरपालिका से पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि में अपने अधिकारों का नगरपालिका के पक्ष में, विहित रीति से, अभ्यर्पण कर सकेगा, नगरपालिका ऐसे अधिकारों को स्वीकार कर सकेगी और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी कर सकेगी।

(2) कोई व्यक्ति जो किसी अन्य विधि के अधीन जारी कोई आदेश या पट्टा धारित करता है तो वह भी नगरपालिका से पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि में अपने अधिकारों का नगरपालिका के पक्ष में अभ्यर्पण कर सकेगा, नगरपालिका ऐसे अधिकारों को स्वीकार कर सकेगी और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी कर सकेगी। यदि ऐसी भूमि पट्टाधृति आधार पर है तो एकबारीय पट्टा राशि, जो विहित की जाये, जमा कराये जाने पर पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी किया जायेगा।

(3) उप-धारा (1) और (2) के अधीन नगरपालिका द्‌वारा अधिकारों के स्वीकार कर लिये जाने पर, उक्त भूमि में धारक के समस्त अधिकार नगरपालिका में निहित हो जायेंगे और नगरपालिका, इस अधिनियम के अन्य उपबंधों और तदधीन बनाये गये नियमों के अध्यधीन रहते हुए और धारक द्‌वारा, ऐसी फीस या प्रभारों के संदाय पर, जो राज्य सरकार द्‌वारा अवधारित किये जायें, उक्त भूमि के धारक को पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी करेगी।

(4) उप-धारा (3) के अधीन जारी पूर्ण स्वामित्व पट्टा उन समस्त प्रसंविदाओं और विल्लंगमों के अध्यधीन होगा जो भूमि से संलग्न थे और उप-धारा (1) और (2) के अधीन नगरपालिका द्‌वारा अधिकारों की स्वीकृति से तुरन्त पूर्व विद्‌यमान थे।"।

8. 2009 के राजस्थान अधिनियम सं. 18 की धारा 194 का संशोधन.- मूल अधिनियम की धारा 194 की उप-धारा (7) के विद्‌यमान खण्ड (घ) के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:-

"(घ) लिखित अनुज्ञा वहां अपेक्षित नहीं होगी, जहां किसी व्यक्ति ने उप-धारा (1) के अधीन भू-खण्ड के ऐसे क्षेत्र पर, जो नगरपालिका की सुसंगत भवन निर्माण उप-विधियों में विहित किया जाये, संनिर्माण के लिए आवेदन प्रस्तुत किया हो। अपेक्षित दस्तावेजों को प्रस्तुत करने और भवन निर्माण उप-विधियों में यथा विहित फीस जमा कराने के पश्चात् संनिर्माण कराया जा सकेगा। तथापि, यह उपबंध परकोटे वाले शहरी क्षेत्र/हेरिटेज क्षेत्र/निर्बंधित क्षेत्र, जिनके लिए तत्समय प्रवृत्त किसी सुसंगत विधि के अधीन पृथक् उप-विधियां/नियम विद्‌यमान हैं, को लागू नहीं होगा।"।

अध्याय 6

अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 में संशोधन

9. 2013 के राजस्थान अधिनियम सं. 39 में नयी धारा 50-ख का अंत:स्थापन.- अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 (2013 का अधिनियम सं. 39), जिसे इस अध्याय में इसके पश्चात् मूल अधिनियम कहा गया है, की विद्यमान धारा 50-क के पश्चात् और विद्यमान अध्याय 9 से पूर्व, निम्नलिखित नयी धारा अंत:स्थापित की जायेगी, अर्थात्:-

"50-ख. कतिपय भूमियों में अधिकारों के अभ्यर्पण की स्वीकृति और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी किया जाना.- (1) कोई व्यक्ति जो प्राधिकरण की अधिकारिता के भीतर, प्राधिकरण द्वारा जारी किसी पट्टे या अनुज्ञप्ति के अधीन से अन्यथा कोई गैर-कृषि भूमि धारित करता है तो वह प्राधिकरण से पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि में अपने अधिकारों का प्राधिकरण के पक्ष में, विहित रीति से, अभ्यर्पण कर सकेगा, प्राधिकरण ऐसे अधिकारों को स्वीकार कर सकेगा और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी कर सकेगा।

(2) कोई व्यक्ति जो किसी अन्य विधि के अधीन जारी कोई आदेश या पट्टा धारित करता है तो वह भी प्राधिकरण से पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को अभिप्राप्त करने के प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि में अपने अधिकारों का प्राधिकरण के पक्ष में अभ्यर्पण कर सकेगा, प्राधिकरण ऐसे अधिकारों को स्वीकार कर सकेगा और पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी कर सकेगा। यदि ऐसी भूमि पट्टाधृति आधार पर है तो एकबारीय पट्टा राशि, जो विहित की जाये, जमा कराये जाने पर पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी किया जायेगा।

(3) उप-धारा (1) और (2) के अधीन प्राधिकरण द्वारा अधिकारों के स्वीकार कर लिये जाने पर उक्त भूमि में धारक के समस्त अधिकार प्राधिकरण में निहित हो जायेंगे और प्राधिकरण, इस अधिनियम के अन्य उपबंधों और तदधीन बनाये गये नियमों के अध्यधीन रहते हुए और धारक द्वारा, ऐसी फीस या प्रभारों के संदाय पर, जो राज्य सरकार द्वारा अवधारित किये जायें, उक्त भूमि के धारक को पूर्ण स्वामित्व पट्टा जारी करेगा।

(4) उप-धारा (3) के अधीन जारी पूर्ण स्वामित्व पट्टा उन समस्त प्रसंविदाओं और विल्लंगमों के अध्यधीन होगा जो भूमि से संलग्न थे और उप-धारा (1) और (2) के अधीन प्राधिकरण द्वारा अधिकारों की स्वीकृति से तुरन्त पूर्व विद्यमान थे।"।

10. 2013 के राजस्थान अधिनियम सं. 39 में नयी धारा 89-क का अंत:स्थापन.- मूल अधिनियम की विद्यमान धारा 89 के पश्चात् और विद्यमान धारा 90 से पूर्व, निम्नलिखित नयी धारा अंत:स्थापित की जायेगी, अर्थात्:-

"89-क. अभिलेख मंगवाने की शक्ति.- (1) राज्य सरकार या राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत शासन सचिव से अनिम्न रैंक का कोई अधिकारी, इस अधिनियम के अधीन प्राधिकरण या उसकी किसी समिति या अधिकारी द्वारा पारित या पारित किये गये समझे गये किसी

आदेश या संकल्प के सही होने, उसकी वैधता या औचित्य के बारे में समाधान के प्रयोजन के लिए सुसंगत अभिलेख मंगवा सकेगा, और ऐसा करने में, निदेश दे सकेगा कि ऐसे अभिलेख की परीक्षा होने तक ऐसा आदेश या संकल्प प्रास्थगित रखा जायेगा और उसे अग्रसर करने के लिए कोई भी कार्रवाई तब तक नहीं की जायेगी जब तक कि राज्य सरकार या राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी द्वारा ऐसी परीक्षा नहीं कर ली जाये और उप-धारा (2) के अधीन आदेश पारित न कर दिया जाये:

परन्तु किसी आदेश या संकल्प से संबंधित कोई भी अभिलेख, ऐसे आदेश या संकल्प की तारीख से तीन वर्ष की समाप्ति के पश्चात् इस उप-धारा के अधीन नहीं मंगवाया जायेगा।

(2) अभिलेख की परीक्षा करने के पश्चात्, राज्य सरकार या यथापूर्वोक्त प्राधिकृत अधिकारी ऐसे आदेश या संकल्प को विखंडित कर सकेगा, उलट सकेगा या उपांतरित कर सकेगा और राज्य सरकार या यथापूर्वोक्त प्राधिकृत अधिकारी का आदेश अंतिम होगा और प्राधिकरण और उसके अधिकारियों और समितियों पर आबद्धकर होगा।"।

विनोद कुमार भारवानी,
प्रमुख शासन सचिव।

LAW (LEGISLATIVE DRAFTING) DEPARTMENT
(GROUP-II)
NOTIFICATION
Jaipur, September 23, 2021

No. F. 2(25)Vidhi/2/2021.- In pursuance of Clause (3) of Article 348 of the Constitution of India, the Governor is pleased to authorise the publication in the Rajasthan Gazette of the following translation in the English language of Rajasthan Vidhiyan (Dviteeya Sanshodhan) Adhiniyam, 2021 (2021 Ka Adhiniyam Sankhyank 7):-

(Authorised English Translation)

THE RAJASTHAN LAWS (SECOND AMENDMENT) ACT, 2021

(Act No. 7 of 2021)

(Received the assent of the Governor on the 23rd day of September, 2021)

An

Act

further to amend the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959, the Jaipur Development Authority Act, 1982, the Jodhpur Development Authority Act, 2009, the Rajasthan Municipalities Act, 2009 and the Ajmer Development Authority Act, 2013.

Be it enacted by the Rajasthan State Legislature in the Seventy-second year of the Republic of India, as follows:-

CHAPTER-I

PRELIMINARY

1. Short title and commencement.- (1) This Act may be called the Rajasthan Laws (Second Amendment) Act, 2021.

(2) It shall come into force at once.

CHAPTER-II

AMENDMENT IN THE RAJASTHAN URBAN IMPROVEMENT ACT, 1959

2. Substitution of section 43, Rajasthan Act No. 35 of 1959.- For the existing section 43 of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 (Act No. 35 of 1959), hereinafter in this Chapter referred to as the principal Act, the following shall be substituted, namely:-

"**43. Land to vest in the Trust and its disposal.-** (1) Notwithstanding anything contained in the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 (Act No. 15 of 1956), the land as defined in section 103 of that Act, excluding land referred to in sub-clause (ii) of clause (a) of the said section and Nazul land placed at the disposal of a local authority under section 102-A of that Act in urban area shall, immediately after establishment of the Trust under section 8 of this Act, be deemed to have been placed at the disposal of and vested in the Trust which shall take over such land for and on behalf of the State Government and may use the same for the purposes of this Act, and may dispose of the same by way of allotment, regularization or auction subject to such conditions and restrictions as the State Government may, from time to time, lay down and in such manner, as it may, from time to time, prescribe:

Provided that the Trust may dispose of any such land-

(a) without undertaking or carrying out any improvement thereon; or

(b) after undertaking or carrying out such improvement as it thinks fit, to such person, in such manner and subject to such covenants and conditions, as it may consider expedient to impose for securing improvement according to plan.

(2) No improvement of any land shall be undertaken or carried out except by or under the control and supervision of the Trust.

(3) If any land vested in the Trust is required at any time by the Municipality, for carrying out its functions, or by the State Government for any other purpose, the State Government may, by notification in the Official Gazette, place such land at the disposal of the Municipality or any Department of the State Government on such terms and conditions as may be deemed fit.".

3. Insertion of new section 60-C, Rajasthan Act No. 35 of 1959.- After the existing section 60-B and before the existing CHAPTER VIII of the principal Act, the following new section shall be inserted, namely:-

"**60-C. Acceptance of surrender of rights in certain lands and issue of free hold patta.-** (1) Any person who holds non-agricultural land within the jurisdiction of the Trust otherwise than under a lease or licence issued by the Trust may, in the prescribed manner, surrender his rights in such land in favour of the Trust for the purpose of obtaining free hold rights from the Trust, the Trust may accept such rights and may issue free hold patta.

(2) Any person who holds any order or patta issued under any other law may also surrender his rights in such land in favour of the Trust for the purpose of obtaining free hold rights from the Trust, the Trust may accept such rights and may issue free hold patta. In case such land is on leasehold basis the free hold patta shall be issued on depositing one time lease money as may be prescribed.

(3) On acceptance of rights by the Trust under sub-sections (1) and (2), all the rights of the holder in the said land shall vest in the Trust and the Trust shall, subject to the other provisions of this Act and the rules made thereunder and on payment by the holder such fee or charges as may be determined by the State Government, issue free hold patta to the holder of the said land.

(4) The free hold patta issued under sub-section (3) shall be subject to all the covenants and encumbrances which were attached to the land and existed immediately before acceptance by the Trust of the rights under sub-sections (1) and (2).".

CHAPTER-III

AMENDMENT IN THE JAIPUR DEVELOPMENT AUTHORITY ACT, 1982

4. Insertion of new section 54-E, Rajasthan Act No. 25 of 1982.- After the existing section 54-D and before the existing CHAPTER IX of the Jaipur Development Authority Act, 1982 (Act No. 25 of 1982), the following new section shall be inserted, namely:-

"54-E. Acceptance of surrender of rights in certain lands and issue of free hold patta.- (1) Any person who holds non- agricultural land within the jurisdiction of the Authority otherwise than under a lease or licence issued by the Authority may, in the prescribed manner, surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta.

(2) Any person who holds any order or patta issued under any other law may also surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta. In case such land is on leasehold basis the free hold patta shall be issued on depositing one time lease money as may be prescribed.

(3) On acceptance of rights by the Authority under sub-sections (1) and (2), all the rights of the holder in the said land shall vest in the Authority and the Authority shall, subject to the other provisions of this Act and the rules made thereunder and on payment by the holder such fee or charges as may be determined by the State Government, issue free hold patta to the holder of the said land.

(4) The free hold patta issued under sub-section (3) shall be subject to all the covenants and encumbrances which were attached to the land and existed immediately before acceptance by the Authority of the rights under sub-sections (1) and (2).".

CHAPTER –IV

AMENDMENT IN THE JODHPUR DEVELOPMENT AUTHORITY ACT, 2009

5. Insertion of new section 50-B, Rajasthan Act No. 2 of 2009.-After the existing section 50-A and before the existing CHAPTER IX of the Jodhpur Development Authority Act, 2009 (Act No. 2 of 2009), the following new section shall be inserted, namely:-

"50-B. Acceptance of surrender of rights in certain lands and issue of free hold patta.- (1) Any person who holds non-agricultural land within the jurisdiction of the Authority otherwise than under a lease or licence issued by the Authority may, in the prescribed manner, surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta.

(2) Any person who holds any order or patta issued under any other law may also surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta. In case such land is on leasehold basis the free hold patta shall be issued on depositing one time lease money as may be prescribed.

(3) On acceptance of rights by the Authority under sub-sections (1) and (2), all the rights of the holder in the said land shall vest in the Authority and the Authority shall, subject to the other provisions of this Act and the rules made thereunder and on payment by the holder such fee or charges as may be determined by the State Government, issue free hold patta to the holder of the said land.

(4) The free hold patta issued under sub-section (3) shall be subject to all the covenants and encumbrances which were attached to the land and existed immediately before acceptance by the Authority of the rights under sub-sections (1) and (2).".

CHAPTER-V

AMENDMENT IN THE RAJASTHAN MUNICIPALITIES ACT, 2009

6. Insertion of new section 68-A, Rajasthan Act No. 18 of 2009.- After the existing section 68 and before the existing section 69 of the Rajasthan Municipalities Act, 2009 (Act No. 18 of 2009), hereinafter in this chapter referred to as the principal Act, the following new section shall be inserted, namely:-

"**68-A. Land to vest in the Municipality and its disposal.-** (1) Notwithstanding anything contained in the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 (Act No. 15 of 1956), the land as defined in section 103 of that Act, excluding land referred to in sub-clause (ii) of clause (a) of the said section and Nazul land placed at the disposal of a local authority under section 102-A of that Act in municipal area shall, immediately after establishment of the Municipality under section 5 of this Act, be deemed to have been placed at the disposal of and vested in the Municipality which shall take over such land for and on behalf of the State Government and may use the same for the purposes of this Act, and may dispose of the same subject to such conditions and restrictions as the State Government may, from time to time, lay down and in such manner, as it may, from time to time, prescribe:

Provided that the Municipality may dispose of any such land-

(a) without undertaking or carrying out any development thereon; or

(b) after undertaking or carrying out such development as it thinks fit, to such person, in such manner and subject to such covenants and conditions, as it may consider expedient to impose for securing development according to plan.

(2) No development of any land shall be undertaken or carried out except by or under the control and supervision of the Municipality.

(3) If any land vested in the Municipality is required at any time by the Development Authority or the Urban Improvement Trust, as the case may be, for carrying out its functions, or by State Government for any other purpose, the State Government may by notification in the Official Gazette, place such land at the disposal of the Development Authority or the Urban Improvement Trust or any department of State Government, as the case may be, on such terms and condition as may deemed fit.

(4) All land acquired by the Municipality, or by the State Government and transferred to the Municipality, shall be disposed of by the Municipality in the same manner as may be prescribed for land in sub-section (1).".

7. Substitution of section 69-A, Rajasthan Act No. 18 of 2009.- For the existing section 69-A of the principal Act, the following shall be substituted, namely:-

"**69-A. Acceptance of surrender of rights in certain lands and issue of free hold patta.-** (1) Any person who holds non-agricultural land within the jurisdiction of the Municipality otherwise than under a lease or licence issued by the Municipality may, in the prescribed manner, surrender his rights in such land in favour of the Municipality for the purpose of obtaining free hold rights from the Municipality, the Municipality may accept such rights and may issue free hold patta.

(2) Any person who holds any order or patta issued under any other law may also surrender his rights in such land in favour of the Municipality for the purpose of obtaining free hold rights from the Municipality, the Municipality may accept such

rights and may issue free hold patta. In case such land is on lease hold basis the free hold patta shall be issued on depositing one time lease money as may be prescribed.

(3) On acceptance of rights by the Municipality under sub-sections (1) and (2), all the rights of the holder in the said land shall vest in the Municipality and the Municipality shall, subject to the other provisions of this Act and the rules made thereunder and on payment by the holder such fee or charges as may be determined by the State Government, issue free hold patta to the holder of the said land.

(4) The free hold patta issued under sub-section (3) shall be subject to all the covenants and encumbrances which were attached to the land and existed immediately before acceptance by the Municipality of the rights under sub-sections (1) and (2).".

8. Amendment of section 194, Rajasthan Act No. 18 of 2009.- For the existing clause (d) of sub-section (7) of section 194 of the principal Act, the following shall be substituted, namely:-

"(d) A written permission shall not be required where a person has submitted an application under sub-section (1) for construction on such area of the plot as may be prescribed in relevant building bye-laws of the Municipality. Construction can be undertaken after submitting the required documents and depositing the fee as prescribed in the building bye-laws. However, this provision shall not be applicable for walled city area/heritage area/restricted area for which separate bye-laws/rules are in existence under any relevant law for time being in force.".

CHAPTER-VI

AMENDMENT IN THE AJMER DEVELOPMENT AUTHORITY ACT, 2013

9. Insertion of new section 50-B, Rajasthan Act No. 39 of 2013.- After the existing section 50-A and before the existing CHAPTER IX of the Ajmer Development Authority Act, 2013 (Act No. 39 of 2013), hereinafter in this Chapter referred to as the principal Act, the following new section shall be inserted, namely:-

"50-B. Acceptance of surrender of rights in certain lands and issue of free hold patta.- (1) Any person who holds non-agricultural land within the jurisdiction of the Authority otherwise than under a lease or licence issued by the Authority may, in the prescribed manner, surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta.

(2) Any person who holds any order or patta issued under any other law may also surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta. In case such land is on leasehold basis the free hold patta shall be issued on depositing one time lease money as may be prescribed.

(3) On acceptance of rights by the Authority under sub-sections (1) and (2), all the rights of the holder in the said land shall vest in the Authority and the Authority shall, subject to the other provisions of this Act and the rules made thereunder and on payment by the holder such fee or charges as may be determined by the State Government, issue free hold patta to the holder of the said land.

(4) The free hold patta issued under sub-section (3) shall be subject to all the covenants and encumbrances which were attached to the land and existed immediately before acceptance by the Authority of the rights under sub-sections (1) and (2).".

10. Insertion of new section 89-A, Rajasthan Act No. 39 of 2013.- After the existing section 89 and before the existing section 90 of the principal Act, the following new section shall be inserted, namely:-

"**89-A. Power to call for records.-** (1) The State Government or any officer not below the rank of the Secretary to the Government authorized in this behalf by the State Government, may, for the purpose of being satisfied as to the correctness, legality or propriety of any order or resolution passed or purporting to have been passed , under this Act by the Authority or any committee or officer of it, call for the relevant record, and may in doing so, direct that pending the examination of such record, such order or resolution shall be kept in abeyance and no action in furtherance thereof shall be taken until such examination by the State Government or by the officer authorized in this behalf by the State Government and the passing of order under sub-section (2):

Provided that no record relating to an order or a resolution shall be called for under this sub-section after the expiry of three years from the date of such order or resolution.

(2) After examining the record, the State Government or the officer authorized as aforesaid may rescind, reverse or modify such order or resolution and the order of the State Government or the officer authorized as aforesaid shall be final and binding on the Authority and on its officers and committees.".

विनोद कुमार भारवानी,
Principal Secretary to the Government.

राज्य केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर।

राजस्थान सरकार

स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांकःप.8(ग)( )नियम / /डीएलबी / 21 / 69156 जयपुर, दिनांक : 27.09.2021

समस्त आयुक्त / अधिशाषी अधिकारी,

नगर निगम / परिषद / पालिकाऐं,

राजस्थान।

विभागीय अधिसूचना क्रमांक प.8(ग)अभि–12( )नियम / स्वा0शा0वि0 / 12 / 14723 दिनांक 17.10. 2012 द्वारा निम्नानुसार अधिसूचना जारी की गई थीः–

''राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 के पुनर्समीक्षा (रिव्यू) के प्रावधान नहीं होने से कतिपय व्यावहारिक कठिनाईयाँ आ रही है। इन कठिनाईयों के निराकरण की दृष्टि से नगरीय निकायों के अधिकारियों को राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 के अंतर्गत पुनर्समीक्षा (रिव्यू) की अधिकारिता प्रदत्त की जाती है।''

उपरोक्त अधिसूचना वर्तमान में भी यथावत् प्रभावी है।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं विशिष्ठ सचिव

ऑनलाइन आवेदन प्रक्रिया

ऑनलाइन आवेदन की प्रक्रिया :

सूचना प्रौद्योगिकी एवं संचार विभाग द्वारा प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021 हेतु नई वेबसाईट shahar2021.rajasthan.gov.in आरम्भ की गई है। अभियान में किये जाने वाले विभिन्न कार्यों की जानकारी, नगरीय निकायों के सम्बन्धित अधिकारियों के दूरभाष नम्बरों की सूची, अभियान से सम्बन्धित राज्य सरकार द्वारा जारी महत्वपूर्ण आदेशों , परिपत्रों व दिशा-निर्देशों की जानकारी आदि समस्त सूचनायें उक्त वेबसाईट पर उपलब्ध कराई जावेगी।

अभियान के दौरान नगरीय निकायों द्वारा निष्पादित किये जा रहे कार्यों की सतत् मॉनिटरिंग हेतु जिला स्तरीय/संभाग स्तरीय/राज्य स्तरीय डैश-बोर्ड विकसित किया गया है।

अभियान के दौरान निम्नलिखित कार्यों हेतु आमजन से आवेदन ऑनलाईन प्राप्त किये जाकर नगरीय निकायों द्वारा ऑनलाईन निष्पादन किया जावेगा :-

1. 90-ए के आदेश
2. पट्टे जारी करना (प्राधिकरण/न्यास/नगरपालिकाओं की योजनाएं, निजी खातेदारी भूमि योजनाएं, सहकारी समिति अनुमोदित योजनाएं, 69-ए, स्टेट ग्रान्ट, कच्ची बस्ती)
3. भवन निर्माण स्वीकृति
4. उप विभाजन/पुनर्गठन
5. नाम-हस्तान्तरण
6. लीज जमा करना (वार्षिक लीज, 99 वर्षीय लीज, फ्री-होल्ड पट्टे हेतु लीज)
7. पूर्व में जारी पट्टों को समर्पित कराकर नये पट्टे जारी करना

आमजन द्वारा shahar2021.rajasthan.gov.in वेब साईट पर Online Service लिंक के माध्यम से आवेदन किया जा सकेगा। आवेदन हेतु नगर मित्रों की सेवाएं भी आमजन द्वारा ली जा सकेगी। ऑन लाईन आवेदन हेतु आवेदक द्वारा SSOID से किया जावेगा। SSOID साईट पंजीकरण लिंक पर उपलब्ध है।

आमजन को विभिन्न सूचनाएं उपलब्ध कराने तथा उनकी समस्याओं के समाधान के लिए हैल्प लाईन नम्बर 1800-180-6127 पर हैल्प-डेस्क स्थापित किया गया है।

राजस्थान सरकार

स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर

(जी-3, राजमहल रेजीडेन्सी ऐरिया, सिविल लाईन फाटक के पास, 22 गोदाम, जयपुर)

टेलीफैक्स नं. 0141-2222403, 2229314 ईमेल-dlbrajasthan@gmail.com

क्रमांक : PSKS/अभियान-21/डीएलबी/2021/18413 दिनांक : 13.09.2021

आदेश

'प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021' (शहर-2021) के दौरान नगरीय निकायों द्वारा प्रदान की जाने वाली निम्नांकित सेवाओं के लिए Online Applications प्रारम्भ की गई है -

1. पट्टों से संबंधित
2. 90-ए
3. उपविभाजन/पुनर्गठन
4. नाम हस्तांतरण
5. भवन निर्माण स्वीकृति
6. लीज राशि
7. पट्टा रूपान्तरण

उक्त Online सेवाओं के लिए स्वायत्त शासन विभाग एवं नगर नियोजन विभाग के कार्मिकों को प्रशिक्षित किये जाने हेतु राज्य सरकार द्वारा DOIT के माध्यम से संलग्न सूची अनुसार 58 कार्मिकों (मास्टर ट्रेनर) को विशेष Online प्रशिक्षण दिनांक 15.09.2021 को दिया जाना है। उक्त सभी मास्टर ट्रेनर DOIT से दिनांक 15.09.2021 को प्रशिक्षण प्राप्त कर अपने से संबंधित जिले की नगरीय निकायों के कार्मिकों को दिनांक 17.09.2021 तक Online सेवाओं का प्रशिक्षण देंगे। समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय) यह सुनिश्चित कर पालना रिपोर्ट विभाग को भिजवायेगें कि प्रशिक्षित मास्टर ट्रेनर्स द्वारा संभाग के प्रत्येक जिले की नगरीय निकायों के कार्मिकों को दिनांक 17.09.2021 तक उपर्युक्त Online सेवाओं का प्रशिक्षण आवश्यक रूप से प्रदान कर दिया गया है।

संलग्न :- उपरोक्तानुसार मास्टर ट्रेनिंग हेतु कार्मिकों की सूची।

निदेशक एंव विशिष्ट सचिव

मास्टर ट्रेनर सूची

क्र.स.	संभाग	निकाय/कार्यालय नाम	नाम कार्मिक	पद	मोबाईल नम्बर
1.	बीकानेर	बीकानेर	श्री जगदीश खीचड	राजस्व अधिकारी	8290064729
2.			श्री रिद्करण	कनिष्ठ लेखाकार	9829152492
3.		चुरू	श्री अंकुर जांगिड	वरिष्ठ सहायक	9461220331
4.			श्री शंकर पुनिया	वरिष्ठ सहायक	6350339832
5.		श्रीगंगानगर	श्री विश्वास गोदारा	सहायक राजस्व निरीक्षक	9414838001
6.			श्री सिद्धार्थ जांदू	कनिष्ठ अभियंता	8561889384
7.		हनुमानगढ	श्री गंगाराम	सहायक राजस्व निरीक्षक	9214516218
8.			श्री वेदप्रकाश	वरिष्ठ सहायक	9413934235
9.		सुजानगढ	श्री जैकी राम गोयल	कनिष्ठ लिपिक	8107397288
10.	अजमेर	ब्यावर	श्री चिराग गोयल	AEN	9529444499
11.		भीलवाडा	श्री अमृत लाल खटीक	NULM प्रभारी	9252060710
12.		मेडता	श्री अनिल	कनिष्ठ लिपिक	7014523102
13.			श्री सरफराज	कनिष्ठ अभियन्ता	8302566218
14.		नागौर	श्री सेडीन खान	ड्राफ्टमैन	9414619801
15.		टोंक	श्री पप्पूलाल मीणा	कनिष्ठ अभियन्ता	9610418607
16.	भरतपुर	भरतपुर	श्री रविन्द्र सिंह	सचिव	9413915706
17.			श्री कुलदीप फौजदार	राजस्व निरीक्षक	9079335249
18.		धौलपुर	श्री आशीष कुमार	सहायक नगर नियोजक	9461829577
19.		करौली	श्री गोविन्द पाराशर	वरिष्ठ प्रारूपकार	9166820899
20.		सवाईमाधोपुर	श्री भंवर लाल सैनी	सहायक अभियन्ता	9784813714
21.	कोटा	कोटा (उत्तर)	श्री मगन मीणा	सूचना सहायक	9602009657
22.			श्री प्रशांत भट्नागर	एसिस्टेन्ट प्रॉग्रामर	7597818750
23.		कोटा (दक्षिण)	श्री कुन्जबिहारी	एसिस्टेन्ट प्रोग्रामर	7737288517
24.			श्रीमति प्रेरणा नरेड़ा	एसिस्टेन्ट प्रोग्रामर	9460303288
25.		बून्दी	श्री गुलशन जैन	वरिष्ठ प्रारूपकार	9983335334
26.		बारां	श्री धर्मराज गुर्जर	सहायक अभियन्ता	9875078699
27.			श्री बुजेश शर्मा	कनिष्ठ लिपिक	9460174400
28.		झालावाड	श्री प्रेमचन्द्र मीणा	कनिष्ठ अभियन्ता	7976087068
29.	जयपुर	जयपुर ग्रेटर	श्री अतुल खण्डेलवाल	सूचना सहायक	9079814079
30.		जयपुर हेरिटेज	श्री वैभव कुमार	प्रोग्रामर	6377142055
31.		अलवर	श्री राजकुमार	सहायक अभियन्ता	9694095609
32.			श्री हरि शर्मा	वरिष्ठ सहायक	8005597811
33.		दौसा	श्री हनुमान शर्मा	राजस्व अधिकारी	9887204035
34.			श्री दीपक शर्मा	सहायक अभियन्ता	9549321920
35.		सीकर	श्री नवनीत कुमार	राजस्व अधिकारी	9414445156
36.			श्री सुरेन्द्र कुमार	कनिष्ठ लिपिक	
37.		झुन्झुनू	श्री रतनलाल वर्मा	वरिष्ठ सहायक	7014135633
38.	उदयपुर	उदयपुर	श्री रितेश पाटीदार	सहायक अभियन्ता	9414553781
39.		बांसवाडा	श्री मुकेश मधु	कनिष्ठ अभियन्ता	9461551608
40.		राजसमन्द	श्री गोवर्धन कुमावत	वरिष्ठ प्रारूपकार	9413668708
41.		चित्तौडगढ	श्री कमल धनवानी	कनिष्ठ सहायक	7891286588
42.		प्रतापगढ	श्री पदम नवीन	कनिष्ठ सहायक	9772299974
43.		डुंगरपुर	श्री पराग मोदी	कनिष्ठ सहायक	8764137650

44.	जोधपुर	जोधपुर	श्री खेतसिंह गहलोत	Analyst Cum Programmer	9829232707
45.			श्री कपिल लुणा	Analyst Cum Programmer	9828500286
46.		पीपाडशहर, बिलाड़ा, फलौदी, भोपालगढ	श्री बगदाराम	कनिष्ठ सहायक	9079695970
47.		पाली, सुमेरपुर, तख्तगढ, रानी, फालना, बाली, सादडी, जैतारण, सोजत	श्रीमति सुमन चौधरी	नगर नियोजन सहायक	9166761639
48.		जैसलमेर, पोकरण	श्री नीरज बंसल	कनिष्ठ अभियंता	7014602255
49.		जालौर, भीनमाल, सांचौर	श्री रमेश रोहिन	कनिष्ठ सहायक	9610511051
50.		सिरोही, पिण्डवाड़ा, शिवगंज, आबूरोड, आबूरोड, जावल	श्री अशोक माली	सहायक प्रशासनिक अधिकारी	9460625387
51.		senior Town planner Kota Zone (additional charge) and district Town Planner Bundi Deputy Town Planner Nagar Nigam Kota North	Sh. Amit Vyas	Deputy Town Planner	9414181787
52.		Office of Chief Town Planner, Jaipur Zone, Jaipur	Sh. Ankur dadheech	Deputy Town Planner	8447119125
53.		Senior Town Planner office, Ncr zone jaipur	Sh. Ankur dadheech Prasoon chturvedi (as par Latest order)	Deputy Town Planner	8447119125
54.		office of Deputy Town Planner, Alwar	Sh. Anubhav Mishra	Assistant Town Planner	8770583702
55.		Senior Town Planner office, Udaipur Zone, Udaipur	Sh. Arvind kanawat	Deputy Town Planner	9929990030
56.		Senior Town Planner office, Ajmer Zone, Ajmer	Sh. Bhupendra Kumar	Deputy Town Planner	7742404491
57.		Senior Town Planner office, Bikaner Zone, Bikaner	Sh. Rakesh Matwa	Deputy Town Planner	9785645543
58.		Senior Town Planner office, Bharatpur Zone, Bharatpur	Sh. Rudan singh Meena	Deputy Town Planner	9784316292

नगर मित्रों की भूमिका

प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 के अंतर्गत आमजन से संबंधित तकनीकी कार्यों को पूर्ण कराने हेतु "नगर–मित्र" (वैकल्पिक व्यवस्था) के पंजीकरण के संबंध में

प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 के अंतर्गत आमजन से संबंधित तकनीकी कार्यों को पूर्ण कराने हेतु "नगर–मित्र" (वैकल्पिक व्यवस्था) के पंजीकरण के संबंध में अनुमोदन उपरान्त "नगर–मित्र" पंजीकरण प्रपत्र (EoI) राज्य स्तरीय दो समाचार पत्रों में दिनांक 14.07.2021 को प्रकाशित किये गये।

उक्त पंजीकरण प्रपत्र (EoI) के संदर्भ में नगर मित्रों हेतु प्राप्त लगभग 770 आवेदनकर्ताओं को प्रशासन शहरों के संग अभियान एवं अरबन सर्विसेज के संबंध में अवगत कराने हेतु कार्यालय मुख्य नगर नियोजक स्थित सभा भवन में दिनांक 24.08.2021 से 09.09.2021 Orientation कार्यक्रम का आयोजन किया गया।

अभियान के अंतर्गत सेवाओं एवं अन्य नगरीय सेवाओं हेतु देय निर्धारित शुल्क संबंधित नागरिको द्वारा सीधे ही नगर–मित्र को भुगतान किया जावेगा एवं नगरीय निकाय द्वारा कोई तकनीकी कार्य करवाये जाने पर देय निर्धारित शुल्क संबंधित भूखण्डधारियों से वसूलनीय होगा।

प्राप्त आवेदनों (व्यक्तिगत एवं संस्था) की जॉच करने हेतु आवेदकों को उनके द्वारा वांछित शहरों हेतु नगर मित्र के रूप में पंजीकरण किए जाने के संबंध में निम्नानुसार प्रक्रिया निर्धारित की गई है–

- समस्त आवेदको (व्यक्तिगत एवं संस्था) हेतु पंजीकरण प्रपत्र अनुसार निर्धारित तकनीकी योग्यता की जॉच उपरान्त प्राप्त आवेदको को ही पंजीकरण हेतु मान्य किया गया है। तकनीकी योग्यता के अन्तर्गत प्राधिकरण स्तर के शहरों में बी.आर्क / बी.प्लान / बी.ई सिविल मय इंस्टीटयूशन आफ इन्जीनियर्स की सदस्यता (सिविल) / इंस्टीटयूशन आफ टाउन प्लानरर्स इण्डिया, नई दिल्ली का एसोसिएट मेम्बर एवं नगर विकास न्यास स्तर के शहरों हेतु उक्त योग्यता धारियों के साथ–साथ सिविल / आर्कीटेक्चर में डिप्लोमा व शेष अन्य नगर परिषद / पालिका स्तर के नगरीय निकायों में उपरोक्तानुसार वर्णित योग्यता धारियों के साथ–साथ सिविल इन्जीनियरिंग में ड्राफ्टमेनशिप / आई.टी.आई / राजकीय सेवा से सेवानिवृत्त तकनीकी अधिकारी (न्यूनतम कनिष्ठ अभियन्ता) को मान्य किया गया है।
- व्यक्तिगत आवेदनकर्ताओं को शहरों का आवंटन आवेदनों पत्रों में उनके द्वारा चाहा गया शहर एवं आवेदक के निवास स्थान एवं पंजीकरण प्रपत्र में वर्णित आवेदक की तकनीकी योग्यता के आधार पर किया गया है।
- संस्था के रूप में आवेदनकर्ताओं को शहरों का आवंटन, शहरों की श्रेणी (यथा प्राधिकरण, न्यास, अन्य नगरीय निकाय), संस्था मे कार्यरत तकनीकी कर्मियों की तकनीकी योग्यता, उपलब्ध आवश्यक संसाधनों एवं प्रत्येक शहर में नगर मित्रों की उपलब्धता को सुनिश्चितता करते हुए शहरों का आवंटन किया गया है।

अभियान के तहत् नगरीय निकायों द्वारा नगर मित्रों के सहयोग से किये जाने वाले कार्यो हेतु चयनित नगर–मित्रों द्वारा नगरीय निकाय / हाउसिंग सोसाइटी / विकास समिति / भूखण्डधारियों द्वारा व्यक्तिशः निम्न वर्णित तकनीकी कार्यों हेतु आवेदन किए जाने पर पंजीकृत नगर–मित्र इन कार्यों हेतु सम्बन्धित कार्य का निर्धारित शुल्क लेते हुए निम्नलिखित कार्यों को संपादित कराने हेतु पत्रावली मय / आवश्यक तकनीकी व अन्य दस्तावेजो को संकलित कर नगरीय निकाय में अनुमोदन की आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कर Web enabled application के माध्यम से online एवं offline प्रस्तुत करने हेतु अधिकृत होगें:–

(i) विद्यमान योजनाओं के प्रारूप के ले–आउट प्लान तैयार करना (पूर्व में स्वीकृत योजनाओं के अतिरिक्त

अन्य योजनाएं जिनके ले–आउट प्लान तैयार नहीं हुए हैं) एवं 90–ए करने की कार्यवाही कर पट्टे तैयार कराना।

- कृषि भूमि पर विकसित योजनाओं हेतु।
- सघन / कच्ची बस्ती / पुरानी आबादी क्षेत्र में स्थित क्षेत्र / योजनाओं हेतु।
- निजी खाते की भूमि / गृह निर्माण सहकारी समिति / अन्य योजनाओं हेतु।
- स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत पट्टे दिये जाने हेतु।

(ii) मास्टर प्लान / जोनल प्लान / सेक्टर प्लान के अनुरूप भू–उपयोग का सुपरइम्पोजिशन एवं भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही हेतु पत्रावली तैयार कराना।

(iii) राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 की धारा 69(ए) के अंतर्गत कतिपय भूमियों के अधिकारों के समर्पण की कार्यवाही बाबत्।

(iv) खांचा भूमि / भू–पट्टी / अतिरिक्त भूमि का आवंटन बाबत्।

(v) भूखण्डों का उपविभाजन एवं पुनर्गठन बाबत् ।

(vi) भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

नोटः– अन्य तकनीकी कार्य जैसा कि राज्य सरकार / स्थानीय निकाय द्वारा निर्देशित किया जावें।

नगर–मित्रों के चयन हेतु ईकजाई एवं शहरवार अस्थाई सूची कार्यालय मुख्य नगर नियोजक के आदेश दिनांक 10.09.2021 को जारी की गयी है एवं स्थायी सूची दिनांक : 24.09.2021 को जारी की गई है, जो नगरीय विकास विभाग की वेबसाईट पर उपलब्ध है।

जोनल प्लान/ले-आउट प्लान

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग,

क्रमांक: **F18(35)UDD/Sector plan/2015/ 2967-3207** दिनांक :– 04.04.2019

–:आदेश:–

पिछले कुछ दशकों से राज्य में शहरीकरण एवं नगरीय विस्तार में तीव्रगति से वृद्धि हुई है। शहरीकरण एवं नगरीय विस्तार की तीव्र गति के परिणामस्वरूप भू–उपयोग पर निरन्तर दबाव के फलस्वरूप एवं नगरीय क्षेत्रो में आर्थिक गतिविधियों, सामाजिक एवं आधारभूत सुविधाओं, यातायात व परिवहन व शहरी फैलाव, आवासों की कमी, पर्यावरण आदि अनेक नागरिक सुविधाओं से संबंधित चुनौतियां सामने आयी है।नगरीय विकास एवं विस्तार को सुनियोजित रूप से किये जाने हेतु दीर्घकालीन योजना होना आवश्यक है।

राज्य सरकार द्वारा राज्य के लगभग समस्त नगरीय निकायों के मास्टर प्लान अधिसूचित किये जा चुके है। मास्टर प्लान के प्रस्तावों व नीतियों की प्रभावी ढ़ंग से क्रियांविति किये जाने हेतु विस्तृत योजना आवश्यक है। इसी तथ्य को दृष्टिगत रखते हुएं राज्य सरकार द्वारा राज्य के समस्त नगरीय क्षेत्रों हेतु लागू मास्टर प्लान के क्षेत्र के क्षेत्रों में सम्मिलित नगरीय व कृषि भूमि के "जोनल डवलपमेन्ट प्लान" तैयार किये जाने का निर्णय लिया गया है।

जोनल डवलपमेंट प्लान,नगरीय विकास को सुव्यवस्थित तरीके से करने के लिए विस्तृत नियम और दिशा–निर्देश प्रदान करता है और नगरीय विकास को नियोजित तरीके से बढ़ावा देता है। नगरीय क्षेत्र के सत्त विकास हेतु समस्त आधारभूत सुविधाऐं स्थानीय पहुंच में उपलब्ध कराकर स्थानीय निवासियों को लाभान्वित किये जाने हेतु आवश्यक आधारभूत सुविधाओं का जोनल डवलपमेंट प्लान में चिन्हिकरण कर उपलब्ध कराया जाना जोनल डवलपमेंट प्लान का प्रमुख उद्देश्य है।

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा जनहित याचिका संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य हेतु समय–समय पर जोनल डवलपमेन्ट प्लान के संबंध में निम्नानुसार निर्देश प्रदत्त किये गये है:–

Directions as per decision dated 12.01.2017

(I) The Development Authorities and the State Government shall ensure that Master Development Plan of a city/town prepared under the relevant statutes is a comprehensive and self explanatory document providing for preservation, conservation and development of eco- sensitive zone/ ecological zone/green area, peripheral control belt, natural scenery, city forest, wildlife natural resources and landscaping as also allocation of land for different uses such as residential, commercial, industrial, institutional, cultural complexes, tourist complexes, open spaces, garden, recreational centres, amusement parks, zoological gardens, animal sanctuaries, dairies and health resorts etc.

(ii) Simultaneously with the preparation of Master Development Plan or immediate thereafter, as contemplated by section 4 of UIT Act and section 22 of Act No. 25 of 1982 and the other relevant statutes, the authority concerned shall proceed with the preparation of Zonal Development Plan for each Zone clearly specifying the location and extent of the and uses proposed in the Zones for such things as public buildings and other public works and utilities, roads, housing, recreation, industry, park, business markets, schools, public and private open spaces etc.

(iii) The sanctity of Master Development Plan or the Zonal Development Plan finally sanctioned shall be maintained and all development schemes of the various zones and the development work to be undertaken by the local authority or private entrepreneurs or anybody else during the operative period thereof, shall conform to the landuses as specified under the Master Development Plan or Zonal Development Plan as the case may be.

Directions as per decision dated 15.12.2018

a) The direction issued by this Court vide directions No. (ii) & (iii) directing preparation of Zonal Development Plan for each zone simultaneously with the preparation of Master Development Plan or immediately thereafter, are reiterated and the modification of the said directions as preyed for, is declined.

e) The respondents are further directed not to permit conversion of land use/regularisation of unauthorised colony or individual unauthorised constructions until and unless the Zonal Development Plan and Sector Plans for the local area concerned governed by Master Development Planare prepared,finalised and notified in accordance with law. Further, the conversion of the land use or regularisation of unauthorised development shall not be permitted unless the unauthorised development undertaken fulfils the norms laid down for requisite infrastructure facilities and amenities and conforms to the Master Development Plan/Zonal Development Plan/Sector Plans/Schemes duly notified.

उक्त निर्देशों की पालना हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक एफ.59 एसटीपी/डीएलबी/रिव्यू ऑफ एम.पी./14/2519 दिनांक 10.01.2018 एवं आदेश क्रमांक F18(35)UDD/Sector plan/2015 दिनांक 07.06.2018 द्वारा राज्य के समस्त नगरीय निकायों में जहां मास्टर प्लान लागू है, जोनल डवलपमेंट प्लान तैयार करने हेतु निर्देशित किया गया था। उक्त आदेश के तहत् जोनल डवलपमेंट प्लान तैयार किये जाने की क्रियान्विति भी निर्धारित की गई है। उक्त आदेशों के क्रम में उल्लेखित है की जोनल डवलपमेंट प्लान तैयार किये जाने हेतु प्रत्येक निकाय क्षेत्र की जोन सीमा (Zone Boundary) का परिसीमन (Delineate) कर आगामी कार्यवाही की जानी है।

जोनल डवलपमेंट प्लान में वर्तमान में लागू मास्टर प्लान की भू–उपयोग योजना को अध्यारोपित (Super-impose) कर प्रमुख भू–उपयोग यथावत् रखते हुये विभिन्न स्थलो पर एवं मौका स्थिति के कारण हुए वर्तमान भू–उपयोगो व मास्टर प्लान में दर्शित भू–उपयोगो से भिन्न हो चुके भू–उपयोगो के विश्लेषण हेतु पृथक से मानचित्र भी तैयार किया जावेगा।

जोनल डवलपमेन्ट प्लान के कार्य को समयबद्ध तरीके से पूर्ण करने हेतु स्थानीय निकाय एवं नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय स्तर पर किये जाने वाले कार्य एवं इन–हाउस व आउट–सोर्स से किये जाने वाले कार्य हेतु विभिन्न चरणों (Stages) एवं समय सीमा का निर्धारण निम्नानुसार किया जाता है:–

विभिन्न चरणों (Stages) के अनुसार जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार करने की रूप रेखा				
चरण **(Stage)**	जोनल डवलपमेन्ट प्लान के कार्यों **(Activities)** का विवरण	विभाग का नाम जिससे, कार्य संबंधित है।	कार्य का प्रकार जिसके द्वारा कार्य किया जाना है। इन–हाउस/आउट–सोर्स	कार्य की समय सीमा (दिवस में)
आरम्भिक चरण	जोन सीमा का परिसीमन(Delineate)	नगर नियोजन विभाग	इन–हाउस	

चरण–1	डाटा संग्रहण, मास्टर प्लान के विद्यमान भू–उपयोग तथा सूचना प्रोद्योगिकी विभाग(DoIT) द्वारा जी.आई.एस.प्लेटफॉर्म (GIS Tools) पर तैयार बेसमेप को काम में लेते हुए विस्तृत जोनल बेसमेप तैयार करना।	नगर नियोजन विभाग द्वारा स्थानीय निकाय की सहायता से	जीआईएस विशेषज्ञ की सेवाऐं प्राप्त कर नगर नियोजन विभाग द्वारा स्थानीय निकाय की सहायता से	60
चरण–2	राजस्व नक्शें(Revenue Maps), सरकारी भूमि, प्राकृतिक/भौगोलिक विशेषताओं, (Natural/ Physical Features), वायदा/ वचनबद्धता (Commitments) से संबंधित भूमियों तथा नगरीय निकाय/ वार्ड सीमा आदि को उपरोक्तानुसार जोनल डवलपमेन्ट प्लान के प्रथम चरण के मानचित्र पर अध्यारोपित करना।	संबंधित नगरीय निकाय द्वारा नगर नियोजन विभाग की देख–रेख में	आउट–सोर्स	30
चरण–3	(i)उपरोक्तानुसार द्वितीय स्तर तक तैयार बेसमेप का जमीनी/मौका सत्यापन(Ground Varification)	संबंधित नगरीय निकाय तथा नगर नियोजन विभाग	इन–हाउस	30
	(ii) बेसमेप पर अध्यारोपित राजस्व नक्शों का सत्यापन	संबंधित नगरीय निकाय तथा राजस्व विभाग का स्थानीय कार्यालय	राजस्व विभाग द्वारा	
चरण–4	चरण–3(i) के अनुसार विस्तृत जोनल बेसमेप को अंतिम रूप दिया जाना।	नगर नियोजन विभाग द्वारा स्थानीय निकाय की सहायता से	इन–हाउस	30
चरण–5	चरण–4 एवं 3(ii) के अनुसार तैयार जोनल बेसमेप एवं मास्टर प्लान को अध्यारोपित करप्रारूप जोनल डवलपमेन्ट प्लान के मानचित्र तथा रिपोर्ट भी तैयार करना।	नगर नियोजन विभाग द्वारा स्थानीय निकाय की सहायता से	जीआईएस विशेषज्ञ सेवायें प्राप्त कर नगर नियोजन विभाग द्वारा स्थानीय निकाय की सहायता से	30
चरण–6	उपरोक्तानुसार चरण–5 के अनुसार तैयार प्रारूप जोनल डवलपमेन्ट प्लान हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करना।	नगर नियोजन विभाग के परामर्श सेसंबंधित नगरीय निकाय द्वारा	इन–हाउस	20
चरण–7	प्राप्त आपत्ति/सुझावों का अध्ययन एवं विश्लेषण कर प्रारंभिक तथ्यात्मक रिपोर्ट तैयार करना	नगर नियोजन विभाग के परामर्श से संबंधित नगरीय निकाय द्वारा	इन–हाउस	30
चरण–8	आपत्ति/सुझाव रिपोर्ट को अंतिम रूप देना तथा प्रारूप जोनल डवलपमेन्ट प्लान का तकनीकी अनुमोदन करना।	संबंधित नगरीय निकाय के परामर्श से नगर नियोजन विभाग द्वारा	जीआईएस विशेषज्ञ सेवायें प्राप्त कर नगर नियोजन विभाग द्वारा स्थानीय निकाय की सहायता से	30

चरण–9	जोनल डवलपमेन्ट प्लान का राज्य सरकार से अनुमोदन।	संबंधित नगरीय निकाय द्वारा नगर नियोजन विभाग से परामर्श कर	इन–हाउस	15
चरण–10	जोनल डवलपमेन्ट प्लान का प्रकाशन।	संबंधित नगरीय निकाय द्वारा नगर नियोजन विभाग से परामर्श कर	इन–हाउस	अनुमोदन उपरान्त
जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार करने की कुल समयावधि				275
नोट :–संपत्ति स्तर का बेसमेपः उपरोक्तानुसार चरण–1 पूर्ण करने के उपरान्त संपत्ति स्तर का बेसमेप कार्य भी समानान्तर रूप से आउट–सोर्सिंग के माध्यम से 90 दिवस में किया जाना आवश्यक होगा उक्त कार्य चरण–5 के कार्य में सम्मिलित किया जाना होगा।				

जोनल डवलपमेन्ट प्लान के विभिन्न चरणों का विस्तृत रूपरेखा–विवरण निम्नानुसार है:–

1. जोन की सीमाओं का सीमांकन।

शहर के डवलपमेन्ट जोन की सीमाओं का सीमांकन मास्टर प्लान में निर्धारित प्लानिंग जोन की सीमा के अनुसार प्राथमिकता देते हुए नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय में पदस्थापित वरिष्ठ नगर नियोजक/उप नगर नियोजक के द्वारा किया जाना है। उक्त सीमाओं का सीमांकन प्राकृतिक एवं भौतिक विशेषताओं, प्रमुख सड़कों तथा मास्टर प्लान में प्रस्तावित भू–उपयोगों को मध्यनजर रखते हुए भी सीमांकन आवश्यकतानुसार किया जा सकता है। किसी भी शहर के जोनल डवलपमेन्ट प्लान में आवश्यकतानुसार शहर का सम्पूर्ण अधिसूचित नगरीय क्षेत्र को सम्मिलित किया जा सकता है।

2. चरण–1 :– डाटा संग्रहण एवं विस्तृत जोनल बेसमेप तैयार करना।

(अ) जीआईएस विशेषज्ञ को नियुक्त कर इन–हाउस विस्तृत जोनल बेसमेप नगर नियोजन विभाग द्वारा संबंधित नगरीय निकाय की सहायता से तैयार किया जाना है। जिन शहरों के बेसमेप तैयार करने का कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ है उनके बेसमेप हेतु DoIT द्वारा जी.आई.एस. प्लेट फॉर्म पर तैयार बेसमेप को उपयोगमें लिया जावेगा। आवश्यकतानुसार टोटल स्टेशन सर्वे द्वारा अपडेशन कार्य करवाया जायेगा। जिन शहरों के जोनल डवलपमेन्ट प्लान हेतु स्थानीय निकायों द्वारा कार्यादेश जारी किया जा चुका है, उनका कार्य कार्यादेश अनुसार जी.आई.एस. आधार पर पूर्ण किया जावेगा। DoIT द्वारा जिन शहरों के बेसमेप तैयार नहीं किये गये हैं, उनके बेसमेप स्थानीय निकायों द्वारा जी.आई.एस. आधार पर आउट सोर्सिंग के माध्यम से तैयार किये जावेंगे।

(i) प्रथम चरण के विस्तृत जोनल बेसमेप में आवासन और शहरी विकास मंत्रालय भारत सरकार के दिशा निर्देश/मानक (Formulation of GIS based Master Plans) के अनुसार निम्नलिखित विशेषताओं की शेपफाईल (Shape files) बना करनिम्नानुसार वर्णित विशेषताओं कोदर्शाया जाना अनिवार्य है :–

- सभी भौतिक/प्राकृतिक विशेषताऐं जैसे की सड़के, रेलवे लाईन, नहरें, नदी/नालें, जलाशय, वनक्षेत्र, उपयोग के अनुसार विद्यमान विकास आदि।
- सार्वजनिक उपयोगिता/सेवा की लाइने जैसे की एच.टी./एल.टी लाईन, गैंस लाईन, टेलिफोन और जलापूर्ति पाइप लाईन आदि का संरेखण (Alignment) ।

- सभी नक्शे जैसे कि राजकीय भूमि, नगरीय निकाय की भूमि, चारागाह भूमि, राजस्व नक्शे, म्यूनिसिपल वार्ड सीमा आदि।
- आकृति (Contours), यदि आवश्यक हो।
- जोन में अवस्थित सभी प्रमुख लेण्डमार्क।

(ii) विस्तृत जोनल बेसमेप में जोन सीमा में स्थित सभी अकृषि सम्पत्ति का अंकन विद्यमान भू–उपयोग के साथ किया जाना भी आवश्यक है। उक्त कार्य समानान्तर रूप से आउट सोर्सिंग के माध्यम से स्थानीय निकाय द्वारा 90 दिवस में पूर्ण कर नगर नियोजन विभाग को उपलब्ध कराया जायेगा, जिसे चरण–5 के कार्य में सम्मिलित किया जावेगा।

नोट :—सभी मानचित्र 1:4000 के पैमाने (Scale) पर तैयार किये जाने तथा लीजेण्ड एवं अन्य लिखित विवरण हिन्दी एवं इग्लिश दोनों भाषाओं में लिखा जाना आवश्यक है।

(ब) नगरीय निकाय द्वारा डाटा संचयन कर नगर नियोजन विभाग को उपलब्ध कराया जाना है।

- राजस्व मानचित्र एवं उनका डिजिटल डाटा का संचयन।
- आवंटित राजकीय भूमियां, 90ए/90बी आदेशित भूमियां अनुमोदित ले–आउट प्लान की भूमियां एवं वायदा/वचनबद्धता (Commitments) से संबंधित भूमियों आदि का संचयन एवं सूचीबद्ध करना।
- सरकारी भूमियां, नगरीय निकाय की भूमियां, चारागाह भूमियां, वन भूमि, नदियां, जलाशय, पहाडी, नहर इत्यादि की भूमियों का डाटा संचयन।
- अन्य आवश्यक डाटा जोकि जोनल बेसमेप तैयार करने में सहायक हो।

3. **चरण–2** :—राजस्व नक्शें(Revenue Maps),सरकारी भूमि, प्राकृतिक/भौगोलिक विशेषताओं, (Natural/Physical Features), वायदा/वचनबद्धता (Commitments) से संबंधित भूमियों तथा नगरीय निकाय/ वार्ड सीमा आदि को उपरोक्तानुसार जोनल बेसमेप के मानचित्र पर अध्यारोपित करना।

राजस्व नक्शें (Revenue Maps), सरकारी भूमि, प्राकृतिक/भौगोलिक विशेषताओं, (Natural/Physical Features), वायदा/वचनबद्धता (Commitments) से संबंधित भूमियों तथा नगरीय निकाय/ वार्ड सीमा आदि को उपरोक्तानुसार जोनल बेसमेप के मानचित्र (प्रथम चरण के मानचित्र) पर अध्यारोपित करने का कार्य संबंधित नगरीय निकाय द्वारा आउट–सोर्स कर नगर नियोजन विभाग की देख–रेख में निर्धारित समयावधि में कराया जाना है।

4. **चरण–3** :—

(i) **बेसमेप का जमीनी/मौका सत्यापन (Ground Varification)**

जोनल बेसमेप का जमीनी/मौका स्तयापन संबंधित नगरीय निकाय में नियुक्त अभियन्ता और नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय में कार्यरत जिला नगर नियोजक/सहायक नगर नियोजक के द्वारा किया जाना है।

(ii) **बेसमेप पर अध्यारोपित राजस्व नक्शों का सत्यापन**

स्थानीय निकाय द्वारा जोनल बेसमेप पर अध्यारोपित राजस्व नक्शों का सत्यापन राजस्व अधिकारी के द्वारा निर्धारित समयावधि में कराया जाना है।

5. **चरण–4 :–चरण–3(i) के अनुसार विस्तृत जोनल बेसमेप को अंतिम रूप दिया जाना।**

प्रारूप जोनल बेसमेप को चरण–3 के अनुसार सत्यापित करने के उपरान्त नगर नियोजन विभाग के द्वारा जांच कर स्थानीय निकाय के सहयोग से अंतिम रूप दिया जावेगा।

6. **चरण–5 :–जोनल बेसमेप एवं मास्टर प्लान को अध्यारोपित कर प्रारूप जोनल डवलपमेन्ट प्लान के मानचित्र तथा रिपोर्ट भी तैयार करना।**

चरण–4 एवं 3(ii) के अनुसार तैयार बेसमेप एवं मास्टर प्लान को अध्यारोपित कर ड्राफ्ट जोनल डवलपमेन्ट प्लान जीआईएस विशेषज्ञ की सेवायें प्राप्त कर नगर नियोजन विभाग द्वारा स्थानीय निकाय की सहायता से तैयार किया जायेगा। उक्त जोनल डवलपमेन्ट प्लान में सड़के,राजस्व रिकार्ड के अनुसार जलाशय, उपवन, सरकारी भूमि, मास्टर प्लान के प्रस्तावित भू–उपयोग, अन्य प्रस्तावित आधार–भूत सुविधाऐं आदि दर्शाते हुए मानचित्र एवं विस्तृत रिपोर्ट तैयार की जानी है।

साथ ही विद्यमान विकास,वायदा/वचनबद्धता (Commitments) से संबंधित भूमियों,तथा प्रस्तावित जोनल डवलपमेन्ट प्लान के प्रस्तावों के फलस्वरूप यदि थोडा बहुत मास्टर प्लान में परिवर्तन की आवश्यकता होती है तो इसके संबंध में भी एक विस्तृत रिपोर्ट साथ ही तैयार की जानी है। जोन में उपलब्ध सुविधाओं का आंकलन एवं URDPFI गाईड लाईनस के अनुसार जोन की भावी आवश्यकताओं का आंकलन कर जोन में सुविधाओं की कमी का आंकलन कर सुविधाऐं प्रस्तावित की जावेगी।

नगरीय निकाय द्वारा प्रत्येक जोन में आधारभूत सुविधाऐं विकसित किये जाने हेतु भूमि चिन्हित की जावेगी। इस हेतु प्रथमतया प्रस्तावित भू–उपयोग, विद्यमान भू–उपयोग एवं जोन की भावी जनसंख्या के विश्लेषण पश्चात् आवश्यक सुविधाओं का आंकलन किया जावेगा एवं तद्नुसार आवश्यक भूमि क्षेत्र प्रस्तावित कर भूमि चिन्हित की जावेगी। भूमि चिन्हिकरण हेतु जोन में स्थित राजकीय भूमि को प्राथमिकता दी जावेगी एवं राजकीय भूमि उपलब्ध नहीं होने पर निजी भूमि धारक की सहमति से निजी भूमि चिन्हित की जावेगी। निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप आवश्यक सुविधाओं की पूर्ति हेतु Zoning regulation व टाउनशिप पॉलिसी के तहत ले–आउट प्लान अनुमोदन के समय उपरोक्त आंकलन के अनुसार सुविधाओं का प्रावधान रखा जाना आवश्यक होगा।

जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग, विद्युत वितरण निगम, स्थानीय निकाय से विभिन्न मूलभूत परियोजनाऐं यथा जला आपूर्ति, विद्युत आपूर्ति, सिवरेज, ठौस कचरा प्रबन्धन, ड्रेनेज इत्यादि योजनाओं की जानकारी प्राप्त कर इन्हें जोनल डवलपमेन्ट प्लान में दर्शाया जावेगा। यदि संबंधित विभागों द्वारा योजना तैयार नहीं की गई है तो उनके प्रस्ताव प्राप्त कर तदानुसार जोनल डवलपमेन्ट प्लान में दर्शाया जावेगा।

7. **चरण–6 :–चरण–5 के अनुसार तैयार प्रारूप जोनल डवलपमेन्ट प्लान हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करना।**

नगर नियोजन विभाग के परामर्श से संबंधित नगरीय निकाय द्वारा प्रारूप जोनल डवलपमेन्ट प्लान को दो दैनिक समाचार पत्रों में नोटिस एवं नगरीय निकाय के नोटिस बोर्ड एव नगर के प्रमुख स्थानों पर आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने बाबत् नोटिस चस्पा कर 20 दिवस के अन्तराल में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने हैं। उक्त प्रारूप जोनल डवलपमेन्ट प्लान की प्रति नगरीय निकाय कार्यालय में आमजन के अवलोकन हेतु उपलब्ध कराना आवश्यक है। उक्त प्रति नगरीय निकाय तथा नगर नियोजन विभाग की वेबसाईट पर भी उपलब्ध करायी जारी होगी।

8. **चरण–7 :–प्राप्त आपत्ति/सुझावों का क्रियान्वयन।**

नगर नियोजन विभाग के परामर्श से संबंधित नगरीय निकाय द्वाराप्राप्त आपत्ति/सुझावों पर मौका रिपोर्ट

एवं वस्तुस्थिति के अनुसार एक विस्तृत रिपोर्ट तैयार कर तथा प्रारूप जोनल डवलपमेन्ट प्लान पर प्राप्त आपत्ति/सुझावों से संबंधित भूमियों का अंकन मय विभागीय टिप्पणी तैयार कर नगर नियोजन विभाग को निर्धारित समयावधि में प्रस्तुत करनी होगी।

9. **चरण–8 :–आपत्ति/सुझाव रिपोर्ट को अंतिम रूप देना तथा प्रारूप जोनल डवलपमेन्ट प्लान का तकनीकी अनुमोदन करना।**

संबंधित नगरीय निकाय से आपत्ति/सुझाव रिपोर्ट क्षेत्रीय नगर नियोजन कार्यालय में प्राप्त होने के उपरान्त जोनल डवलपमेन्ट प्लान एवं आपत्ति/सुझाव रिपोर्ट का अवलोकन कर जोनल डवलपमेन्ट प्लान को नगर नियोजन विभाग द्वारा जीआईएस विशेषज्ञ की सेवाऐं प्राप्त कर अंतिम रूप दिया जायेगा तथा पूर्णरूप से तैयार जोनल डवलपमेन्ट प्लान पुनः संबंधित नगरीय निकाय को तकनीकी अनुमोदन उपरान्त प्रेषित किया जावेगा।

10. **चरण–9 :–जोनल डवलपमेन्ट प्लान का राज्य सरकार से अनुमोदन।**

नगर नियोजन विभाग से प्राप्त तकनीकी रूप से अनुमोदित जोनल डवलपमेन्ट प्लान को न्यास/प्राधिकरण मण्डल अथवा नगर पालिका बोर्ड से अनुमोदन बाबत् स्थानीय निकाय द्वारा राज्य सरकार को प्रेषित किया जावेगा।

11. **चरण–10 :–जोनल डवलपमेन्ट प्लान का प्रकाशन।**

स्थानीय निकाय द्वारा जोनल डवलपमेन्ट प्लान के राज्य सरकार से अनुमोदन के उपरान्त दो दैनिक समाचार पत्रों में आम–सूचना जारी की जावेगी। जोनल डवलपमेन्ट प्लान की प्रति नगरीय निकाय कार्यालय में आमजन के अवलोकन हेतु उपलब्ध कराना आवश्यक होगा तथा किसी व्यक्ति द्वारा चाहे जाने पर प्रति बेचान भी की जानी होगी। उक्त प्रति नगरीय निकाय तथा नगर नियोजन विभाग की वेबसाईट पर भी उपलब्ध करायी जारी होगी।

जोनल डवलपमेंट प्लान हेतु केन्द्र सरकार के आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा जारी URDPFI Guidelines एवं राज्य सरकार की आवंटन नीति व समय–समय पर जारी आदेशो के अनुसार क्षेत्रीय स्तर पर मूलभूत, आधारभूत, भौतिक व सामाजिक सुविधाऐं उपलब्ध कराने हेतु निम्नानुसार मापदण्ड निर्धारित किये जाते है। निम्नानुसार मानदण्डों के अनुरूप आवश्यक सुविधाओं की पूर्ति, Zoning regulation व टाउनशिप पॉलिसी के तहत ले–आउट प्लान अनुमोदन के समय उपरोक्त आंकलन के अनुसार सुविधाओं का प्रावधान रखा जाना आवश्यक होगा।

1.0 यातायात संरचना (Transport & Circulation)

1.1 विभिन्न सड़कों के मार्गाधिकार हेतु निर्धारित मानक स्तर।

क्र.सं.	सड़क का प्रकार	न्यूनतम मार्गाधिकार (मीटर में)
1.	राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य राजमार्ग	60 मी. मार्गाधिकार व 30 मी. वृक्षारोपण पट्टी प्रत्येक तरफ
2.	प्रमुख सड़क (Arterial Road)	30–36
3.	उप प्रमुख सड़क (Sub. Arterial Road)	24–30
4.	मुख्य सडक	18–24
5.	पहुंच मार्ग	12–18
6.	आन्तरिक सड़क	09–12

2.0 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक व आधारभूत सुविधाऐं (Infrastructure Facilities)–

किसी भी शहरी क्षेत्र में जीवन की गुणवत्ता सामाजिक, बुनियादी ढांचे की उपलब्धता और पहुंच पर निर्भर करती है। इनमें निम्नलिखित आधारभूत संरचना शामिल है:–

सामाजिक आधारभूत सुविधाऐं :–

(i) शैक्षणिक सुविधाऐं
(ii) स्वास्थ्य सुविधाऐं
(iii) सामाजिक, सांस्कृतिक सुविधाऐं
(iv) मनोरंजन की सुविधाऐं
(v) खेल सुविधाऐं
(vi) वितरण सेवाऐं+
(vii) सुरक्षा सुविधाऐं
(viii) सामुदायिक केन्द्र
(ix) बैंक आदि।

नोटः–उपरोक्तानुसार वर्णित सामाजिक आधारभूत सुविधाओं हेतु भूमि का क्षेत्रफलनिम्न तालिकाओं में वर्णित अनुसार, भू आवंटन नीति–2015 के अनुसार, एवं राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी आदेशों अनुसार एवं सम्बन्धित विभागों के मानदण्डो/आवयकतानुसार रखा जा सकेगा।

2.1 शैक्षणिक सुविधाऐं

क्रं. सं.	वर्ग	लाभान्वित जनंसख्या प्रति यूनिट	क्षेत्रफल
1.	प्राथमिक/ उच्च प्राथमिक/	4000–5000	2000–3000 वर्ग मीटर
2.	माध्यमिक/उच्च मा. विद्यालय	7500–10000	4000–8000 वर्ग मीटर
3.	निःशक्तजन(Specially Abled) छात्रों हेतु विद्यालय	आवश्यकतानुसार	2000–4000 वर्ग मीटर

2.2 स्वास्थ्य सुविधाऐं

क्रं. सं.	वर्ग	बेड संख्या	लाभान्वित जनंसख्या प्रति यूनिट	क्षेत्रफल
1.	बडे अस्पताल	51 से अधिक	15000	8000 व.मी. तक
2.	डिस्पेंसरी/छोटे अस्पताल,नर्सिंग होम/उप स्वास्थय भवन	25–50	5000–15000	500–4500 व.मी.

2.3 सामाजिक व सांस्कृति सुविधाऐं

क्र.सं.	वर्ग	लाभान्वित जनंसख्या प्रति यूनिट	क्षेत्रफल
1.	आंगनबाड़ी /शिशु गृह (Creche)	क्षेत्र की आवश्कतानुसार	200—300 व.मी.
2.	सामुदायिक भवन	5000	1000 व.मी.
3.	सामुदायिक भवन व बारात घर, पुस्तकालय आदि	15,000	2000 व.मी.
4.	धार्मिक स्थल	क्षेत्र की आवश्कतानुसार	400 व.मी.
5.	कब्रिस्तान, शमशान	क्षेत्र की आवश्कतानुसार	4000 व.मी.
कब्रिस्तान व शमशान यथासंभवपरिधि नियंत्रण क्षेत्र में प्रस्तावित हो। उक्त स्थल के साथ संबंधित सुविधाऐं जैसे कि धार्मिक स्थल, खुला क्षेत्र, जन उपयोगी सुविधाऐं आदि की उपलब्धता भी सुनिश्चित की जावें।			

2.4 आमोद—प्रमोद स्थल

क्र.सं.	वर्ग	लाभान्वित जनंसख्या प्रति यूनिट	क्षेत्रफल
1.	प्रत्येक जोन पर प्रस्तावित पार्क	10000—15000	10000 व.मी. तक
2.	प्रत्येक जोन पर प्रस्तावित प्ले ग्राउण्ड	10,000—15000	10000 व.मी. तक

2.5 पुलिस व नागरिक सुरक्षा सेवाऐं

क्र.सं.	वर्ग	लाभान्वित जनंसख्या प्रति यूनिट	क्षेत्रफल
1.	पुलिस चौकी	आवश्यकतानुसार	500 व.मी.
2.	पुलिस स्टेशन	आवश्यकतानुसार	2000 व.मी.
3.	ट्रैफिक /पुलिस नियंत्रण केन्द्र	आवश्यकतानुसार	स्थिति अनुसार
4.	फायर स्टेशन/फायर पोस्ट/उपकेन्द्र	प्रति 2—4 किमी. की परिधि में एक इकाई	0.6 है0 तक

2.6 वितरण सेवाऐं

1. पेट्रोल/डीजल/सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन जोनल डवलपमेन्ट प्लान में निम्नानुसार क्षेत्रों (प्रतिबंधित क्षेत्र को छोडकर)में नियमानुसार अनुज्ञेय होगें।
   - (i) सामुदायिक/वाणिज्यिक केन्द्र (फिलिंग स्टेशन मात्र)
   - (ii) आवासीय व औद्योगिक क्षेत्र
   - (iii) नेशनल हाईवे व स्टेट हाईवे
   - (iv) विकसित ग्रामीण क्षेत्र

(v) Freight Complex

(vi) प्रमुख सड़कें

2.7 अन्य वितरण सेवाऐं

(i) एल.पी.जी. गोदाम/कुकिंग गैस गोदाम

क्रं.सं.	वर्ग	लाभान्वित जनसंख्या प्रति यूनिट	गैस भण्डारण क्षमता (कि.ग्रा. में)	भूखण्ड का क्षेत्रफल (व. मी.)
1.	एल.पी.जी. गोदाम/ कुकिंग गैस गोदाम	आवश्यकतानुसार आवासीय क्षेत्रो को छोडकर	2000—10000	1000
			10000—12000	1200
			12000—15000	1500
			15000—20000	2000
			20000 से अधिक	2500

2.8 अन्य सुविधाऐं:—

क्षेत्र की आवश्यकतानुसार अन्य सुविधाऐं यथा विशिष्ट शैक्षणिक सुविधा, विशिष्ट बाजार, ट्रांसपोर्ट संबंधित सुविधाऐं, पार्किंग, ग्रिड सब स्टेशन, जलापूर्ति हेतु स्थल, सीवेज पंपिंग स्टेशन इत्यादि का प्रावधान रखा जावेगा।

फायर स्टेशन और अन्य अग्निशमन सुविधाओं हेतु दिशा—निर्देश :—

1. फायर स्टेशन ऐसे क्षेत्र में स्थित होना आवश्यक है जिससे कि दमकल सेवा अधिकतम 3—4 मिनट में आपदा स्थल पर पहुंच सकें।
2. फायर स्टेशन संभवतः कॉर्नर भूखण्ड व मुख्य सड़क पर स्थित होना चाहिए एवं दो निकास द्वार होना आवश्यक है।
3. नये विकसित क्षेत्र में फायर हाईड्रेंट के लिए भूमिगत पाइपलाईन की प्रस्तावित किये जाने का प्रावधान रखा जायें।
4. जिन क्षेत्रों में फायर स्टेशन स्थापित करना (अतिसघन क्षेत्र) संभव नहीं है वहां भूमिगत अथवा स्थल पर फायर हाईड्रेंट व पानी की पाईपलाईन का आवश्यक रूप से प्रावधान रखा जायें।
5. फायर एजेंसी द्वारा अग्निशमन प्रावधान करने से पूर्व अग्निशमन कार्यालय द्वारा स्वीकृति ली जानी आवश्यक होगा।

3.0 आर्थिक व सामाजिक सुविधाऐं:—

(i) Formal Sector

(ii) Informal Sector

3.1 वाणिज्यिक / व्यवसायिक संरचना

क्रं. सं.	वर्ग	लाभान्वित जनसंख्या प्रति यूनिट	क्षेत्रफल	दुकानों की संख्या
1.	स्थानीय (लोकल) बाजार	5000	1500 व.मी.	1–110 व्यक्ति
2.	स्थानीय बाजार मय सर्विस सेन्टर आदि	15000	4600	1–200 व्यक्ति
3.	साप्ताहिक बाजार	1या 2 स्थान प्रति 1लाख	0.40 है0	आवश्कतानुसार
4.	Informal Spaces/Vending Zone	सर्वे के आधार पर उपलब्ध संख्या हेतु	आवश्यकतानुसार	1 प्रति 10 भूखण्ड
5.	दुग्ध वितरण केन्द्र / डेयरी बूथ	आवश्यकतानुसार	आवश्यकतानुसार	आवश्यकतानुसार

इन्फास्ट्रक्चर प्लानिंग –

1. पार्किंग व अन्य खुले क्षेत्र वाणिज्यिक केन्द्र में इस प्रकार से प्रस्तावित हो जिससे की अन्य समय में वहां सप्ताहिक बाजार लगाया जा सकें।
2. इन्फोरमल सेक्टर के साथ ठोस कचरा प्रबंधन व अन्य सार्वजनिक सुविधाऐं भी प्रस्तावित हो।

प्रस्तावित क्षेत्रीय प्लान में व्यवसायिक जोन में अनुज्ञेय गतिविधियाँ–खुदरा व्यापार, इन्फोरमल शॉपिंग, वाणिज्यिक कार्यालय, सिनेमा, होटल, अतिथि गृह, बैक, एटीएम, नर्सिंग होम, सभागार, पुस्तकालय, साप्ताहिक बाजार, स्थानीय सरकारी एवं गैर सरकारी कार्यालय, इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, पोस्ट ऑफिस, सब–फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन, शॉपिंग सेन्टर।

3.2 इन्सीडेन्टल फुटकर व्यापार हेतु मापदण्ड–

क्रं.सं.	स्थान	अनुज्ञेय इकाई
1.	खुदरा व्यापार केन्द्र	प्रत्येक 10 दुकानों पर 3–4 इकाई
2.	सरकारी व वाणिज्यिक संस्था	प्रत्येक 1000 कर्मचारी पर 5–6 इकाई
3.	थोक व्यापार केन्द्र व फेट कॉम्पलेक्श	प्रत्येक 10 दुकानों पर 3–4 इकाई
4.	अस्पताल	100 बेड पर 3–4 इकाई
5.	बस टर्मिनल	1 इकाई प्रति 2 बस
6.	विद्यालय	
	प्राथमिक विद्यालय	3–4 इकाई
	माध्यमिक / उच्च माध्यमिक	5–6 इकाई
7.	पार्क	2–3 इकाई
8.	आवासीय क्षेत्र	1 इकाई / 10 भूखण्ड
9.	औद्योगिक क्षेत्र	5–6 इकाई प्रति 1000 कर्मचारी
10.	रेल्वे स्टेशन	स्थिति अनुसार

❖ (उपरोक्त सारणियों में वर्णित जनसंख्या वर्तमान में Projected Population के आधार पर मानी जावें)

वेडिंग जोन का सीमांकन–जोनल डवलपमेंट प्लान में वेंडिग जोन, प्रतिबंधित वेडिंग जोन व गैर प्रतिबंधित वेडिंग जोन की सीमा निर्धारण आवश्यक रूप से किया जाना होगा।

4.1 शहरों में न्यूनतम 15 प्रतिशत ग्रीन कवर विकसित किये जाने हेतु कार्य योजना तैयार करना।

4.1.1 प्रत्येक नगरीय निकाय द्वारा नगरीय क्षेत्र में स्थित पार्क को विकसित किया जावे एवं पार्कों एवं खुले स्थलों पर जन सहयोग से सघन वृक्षारोपण किया जाना सुनिश्चित किया जावें। मास्टर प्लान में प्रस्तावित पार्क/खुले स्थल हेतु आरक्षित भूमि को चिन्हित कर पीपीपी मॉडल अथवा अन्य उपयुक्त साधनों से विकसित किया जावें एवं इनमें सघन वृक्षारोपण किया जावें।

4.1.2 नगरीय क्षेत्रों में स्थित प्रमुख सड़कों के सहारे–सहारे एवं मध्य (Median) में सघन वृक्षारोपण किया जाना सुनिश्चित किया जावें।

4.2 प्रत्येक शहर मे न्यूनतम एक बालोद्यान प्रतिवर्ष विकसित किया जावें।

4.2.1 नगरीय क्षैत्र में स्थित शहर के प्रमुख पार्क को सैन्ट्रल पार्क के रूप में विकसित किया जावें तथा सैन्ट्रल पार्क में बच्चों एंव वरिष्ठ नागरिकों हेतु समुचित सुविधाऐं विकसित किया जाना सुनिश्चित किया जावें।

4.2.2 नगरीय क्षैत्र में स्थित योजनाओं में उपलब्ध पार्कों को सुचिबद्ध किया जावे तथा प्रत्येक योजना में प्रति वर्ष कम से कम एक पार्क बच्चों एंव वरिष्ठ नागरिको हेतु आवश्यक सुविधा युक्त रूप से विकसित किया जावें।

जोनल डवलपमेंट प्लान तैयार करने हेतु विशिष्ट मानदण्डः–

1. जोनल डवलपमेन्ट प्लान के कार्य के अन्तर्गत तैयार किये जाने वाले मानचित्र एवं रिपोर्ट का विवरण निम्नानुसार हैः–

- विभिन्न मानचित्र जो जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने की प्रक्रिया के अन्तर्गत तैयार किये जाने हैः–
  - (i) जोन का बेसमेप मय सम्पत्ति स्तर का विवरण दर्शाते हुए।
  - (ii) बेसमेप पर अध्यारोपित (Superimpose) वर्तमान विद्यमान भू–उपयोग मानचित्र एवं मास्टर प्लान भू–उपयोग। मानचित्र में मास्टर प्लान भू–उपयोग से विचलन भी दर्शाया जावेगा।
  - (iii) बेसमेप पर कमिटमेन्ट्स एवं राजकीय भूमि व राजस्व रास्तो का अंकन करते हुए मानचित्र।
  - (iv) प्रारूप जोनल डवलपमेन्ट प्लान मानचित्र (विभिन्न भू–उपयोग, बेसमेप पर खसरा सुपरइम्पोजिशन, सम्पत्ति स्तर का विवरण विद्यमान सुविधाओं, प्रस्तावित जोन स्तर की सुविधाओं, मास्टर प्लान सड़के एवं जोन स्तर की सड़के, आवश्यकतानुसार बहुमंजिलें ईमारत क्षेत्र, मिश्रित भू–उपयोग क्षेत्र तथा Redevelopment Areas एवं आवश्यकतानुसार Sub Zonal Areas का अंकन प्रदर्शित करते हुए।)
- उक्त मानचित्रों के साथ–साथ जोनल डवलपमेन्ट प्लान के कार्य में विस्तृत रिपोर्ट भी अनुमोदन हेतु तैयार की जानी होगी जिसमें निम्नानुसार वर्णित बिन्दुओं को शामिल किया जाना आवश्यक होगा।
  - (i) संक्षिप्त परिचय।
  - (ii) साईट पृष्ठभूमि एवं विश्लेषण।
  - (iii) विद्यमान भू–उपयोग विश्लेषण एवं मास्टर प्लान भू–उपयोग से विचलन का विवरण।
  - (iv) योजना पैरामीटर
  - (v) जोन में विद्यमान एवं भावी आवश्यकताओं के अनुरूप सुविधाओं का आंकलन
  - (vi) प्रस्ताव और विकास रणनीति।

(vii) सांसधन जुटाना और क्रियान्वित करना।

(viii) सार्वजनिक सहयोग एवं भागीदारी।

विशिष्ट क्षेत्र अथवा उपजोन/सेक्टर की विस्तृत/Re-Development योजना :–

जोन के अन्तर्गत किसी विशिष्ट क्षेत्र अथवा उपजोन/सेक्टर की विस्तृत/Re-Development योजना तैयार की जाती है तो यातायात संरचना के साथ निम्नानुसार सारणियों के अनुसार फुटपाथ/साईकिल ट्रेक के मानदण्डो को शामिल किया जाना होगा। विस्तृत योजना में गाईड लाईन अनुसार न्यूनतम आवश्यक ग्रीन कवर विकसित किये जाने हेतु कार्य योजना प्रस्तावित की जावेगी।

(i) विभिन्न भू–उपयोग अनुसार फुटपाथ की आवश्यक चौड़ाई।

क्र.सं.	विवरण	न्यूनतम चौड़ाई (मी.)
1.	आवासीय/मिश्रित उपयोग क्षेत्र हेतु पैदल पथ (फुटपाथ) की न्यूनतम चौड़ाई	1.8
2.	वाणिज्यिक/मिश्रित उपयोग क्षेत्र के समक्ष	2.5
3.	व्यवसायिक (Commercial Shopping) क्षेत्र के समक्ष	3.5–4.5
4.	बस स्टोप	3
5.	अत्यधिक उपयोग वाले व्यससायिक क्षेत्र	4

(ii) साईकिल ट्रेक:–

वर्ग	प्रमुख सड़क	उप प्रमुख सड़क	पहुंच मार्ग	सड़कों का उपयोग
गैर मोटर चलित वाहन	पृथक साईकिल पथ	पृथक साईकिल पथ	साइकिल लेन	मिश्रित/ ट्रैफिक
स्थान	सड़क/पार्किंग व फुटपाथ के मध्य (सड़क के किनारे)	सड़क/पार्किंग व फुटपाथ के मध्य (सड़क के किनारे)	सड़क के किनारे फुटपाथ/पार्किंग के लगते हुये	
चौड़ाई	2.2–5.0 मीटर	2.2–5.0 मीटर	1.5–2.5 मीटर	मिश्रित/ ट्रैफिक
न्यूनतम चौड़ाई	2.5 मीटर दोहरे ट्रैक हेतु व 1.9 मी. एकल ट्रैक और फुटपाथ सहित	2.5 मीटर दोहरे ट्रैक हेतु 1.9 मी. एकल ट्रैक और फुटपाथ सहित	1.5 मीटर	1.00 मीटर

2. समस्त नगरीय निकायों के जी.आई.एस. आधारित बेसमेप निदेशालय स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर द्वारा सूचना एवं प्रौद्योगिकी विभाग, के माध्यम से तैयार किये गये है। संबंधित निकाय विभागीय स्तर पर निदेशालय की आयोजना शाखा से बेसमेप प्राप्त कर नगर नियोजन विभाग के माध्यम से जोनल डवलपमेंट प्लान तैयार किया जाना सुनिश्चित करावें, जिसमें आवासन और शहरी विकास मंत्रालय भारत सरकार के दिशा निर्देश/मानक (Formulation of GIS based Master Plans) के अनुसार निम्नलिखित विशेषताओं की शेपफाईल (Shp. files) बना कर दर्शाया जाना अनिवार्य है।

   (i) सभी प्राकृतिक एवं भौतिक विशेषताएं जैसे कि–सड़के, रेल्वे लाईन, नहर, नदी, जल निकास, वन आवरण इत्यादि।

(ii) सभी सार्वजनिक सेवायें जैसे कि –गैस, टेलीफोन, सीवर लाईन, सोलिड़ वेस्ट डिस्पोजल साईट, विद्युत लाईन आदि सभी का चिन्हिकरण।

(iii) सभी नक्शे जैसे कि राजकीय भूमि, नगरीय निकाय की भूमि, चारागाह भूमि, राजस्व नक्शे, म्यूनिसिपल वार्ड सीमा आदि।

(iv) मास्टर प्लान के भू–उपयोग का सुपरइम्पोजिशन जी.आई.एस. प्लेटफॉर्म पर किया जावें।

3. मास्टर प्लान के प्रमुख भू–उपयोग जैसे कि सार्वजनिक व अर्द्धसार्वजनिक, आमोद–प्रमोद, ग्रीन क्षेत्र, वृक्षारोपण पट्टी, आदि को यथावत रखा जावें।

4. राज्य सरकार द्वारा विभिन्न विभागों के मार्फत हो रहे अथवा प्रस्तावित डवलपमेन्ट परियोजना को भी जोनल डवलपमेन्ट प्लान का कार्य में शामिल किया जाना होगा।

5. जोनल डवलपमेन्ट प्लान का कार्य विभिन्न अधिनियम यथा म्युनसिपल एक्ट/प्राधिकरण एक्ट, विरासत संरक्षण अधिनियम, रेल अधिनियम, विद्युत अधिनियम, पर्यावरण अधिनियम आदि के अन्तर्गत विभिन्न शेक्सन तथा इन अधिनियमों के अन्तर्गत तैयार किये गये नियमों के परिपेक्ष्य में तैयार करने हेतु निर्देशित किया जाता है।

6. जोनल डवलपमेंट प्लान राज्य एवं केन्द्र सरकार की समय–समय पर जारी निम्न नीतियों, अधिसूचना आदि के परिपेक्ष्य में तैयार किये जावेंगे।

7. जिन नगरीय निकायों में पूर्व में विकसित आबादी क्षेत्रों में नियमानुसार प्रस्तावित भू–उपयोग जैसे कि– अस्पताल, विद्यालय, होटल, आदि के निर्धारित मापदण्ड़ (सड़क की चौड़ाई, न्यूनतम भूखण्ड माप, आदि) पूर्ण नहीं होते है वहां उक्त जनउपयोगी सुविधाऐं उपलब्ध कराने हेतु निर्धारित मापदण्ड़ में राज्य सरकार द्वारा शिथिलता प्रदान की जा सकेगी।

8. जिन निकायों में उपरोक्त आधारभूत सुविधाऐं की उपलब्धता हेतु पर्याप्त राजकीय भूमि उपलब्ध नहीं है, वहां शहर के निजी भूमि धारकों को भूमि उपलब्ध करवाने हेतु प्रोत्साहित किया जावें। इस बाबत् निजी भूमि धारकों को अन्यत्र राज्य सरकार के विभिन्न नितियों में शिथिलता बैटरमेंट लेवी, भू–रूपान्तरण व भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क में छूट व निर्धारित समयावधि में शिथिलता आदि प्रदान कर लाभान्वित किया जा सकता है। साथ ही ले–आउट प्लान के अनुमोदन के समय जोन की आवयकता के अनुरूप सुविधा क्षेत्र का उपयोग का निर्धारण किया जावेगा।

9. जोनल डवलपमेंट प्लान में वर्तमान में लागू मास्टर प्लान के भू–उपयोग योजना पर अध्यारोपित (Super-impose)कर प्रमुख भू–उपयोग यथावत् रखते हुये विभिन्न स्थलो पर एवं मौका स्थिति के कारण हुए वर्तमान भू–उपयोगो व मास्टर प्लान में दर्शित भू–उपयोगो से भिन्न हो चुके भू–उपयोगो के विश्लेषण हेतु पृथक से मानचित्र भी तैयार किया जाना होगा।

10. जोन में यदि नदी व प्राकृतिक जल स्त्रोत यथा– तालाब, झील, River/Conservation Zone/Plantation Belt आदि हो वहां इकोलोजिकल जोन चिन्हित किया जाना होगा। उक्त जोन में रिवर फ्रन्ट कॉरीडोर व आमोद–प्रमोद जैसे– खुले स्थल, क्रीड़ा स्थल, अर्द्धसार्वजनिक मनोरंजन स्थल प्रस्तावित किये जाने होंगे।

सामान्य दिशा–निर्देशः–

1. जिन शहरों में प्राधिकरण/न्यास व नगर पालिका स्थित है उनमें प्राधिकरण/न्यास के माध्यम से जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जावेंगे, शेष शहरों के जोनल डवलपमेन्ट प्लान स्थानीय निकायों के माध्यम से तैयार किये जावेंगे।

2. जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार करने के अन्तर्गत आने वाले सभी व्यय संबंधित नगरीय निकाय द्वारा वहन किये जायेंगे।

3. जोनल/क्षेत्रीय कार्यालय की आवश्यकता के अनुसार सहायता हेतु जीआईएस ऑपरेटर की उपलब्धता संबंधित नगरीय निकाय द्वारा अथवा कंसलटेन्ट के माध्यम से करायी जावेगी।

4. जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार करने हेतु नगर नियोजन विभाग के जोनल/क्षेत्रीय कार्यालय के वरिष्ठ नगर नियोजक/उप नगर नियोजक/जिला नगर नियोजक नोडल अधिकारी होंगे जोकि जोनल डवलपमेन्ट प्लान के कार्य को सुपरवाइज एवं समयबद्ध तरीके से पूर्ण कराना सुनिश्चित करेंगे।

5. जिन शहरों का प्रारूप मास्टर प्लान प्रक्रियाधीन है उनके जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार कराने की कार्यवाही संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा आरम्भ कर दी जावे। हालांकि जोनल डवलपमेन्ट प्लान को मास्टर प्लान की स्वीकृति के पश्चात ही अंतिम रूप दिया जावेगा।

अतः समस्त नगरीय निकायों को उपरोक्तानुसार समयबद्ध तरीके से निर्धारित अवधि में विभिन्न तकनीकी मानदण्डो के अनुसार जोनल डवलपमेन्ट प्लान बनाये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।

यह आदेश नगरीय विकास विभाग एवं स्थानीय निकाय विभाग द्वारा जोनल डवलपमेन्ट प्लान के संबंध में पूर्व में जारी आदेशों की निरन्तरता में आंशिक संशोधन करते हुए जारी किया जा रहा है।

(पवन अरोड़ा)
निदेशक एवं पदेन संयुक्त सचिव,
स्वायत्त शासन विभाग

(ह्रदेश कुमार शर्मा)
संयुक्त शासन सचिव–तृत्तीय
नगरीय विकास विभाग

नगर नियोजन विभाग

कार्यलय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।

क्रमांक : टीपीआर 8283 / सेक्टर प्लान(जेडडीपी) / 2021 / 5373–86 दिनांक : 22.06.2021

आयुक्त,
अजमेर / जयपुर विकास प्राधिकरण,
जयपुर ।

सचिव,
नगर विकास न्यास,
अलवर / भरतपुर / भीलवाडा / बीकानेर / चित्तौड़गढ / श्रीगंगानगर / कोटा / पाली / सवाई माधोपुर / सीकर / उदयपुर।

निदेशक,
स्थानीय निकाय विभाग,
राजस्थान, जयपुर।

विषयः– प्राधिकरण / न्यासों / निकायों के क्षेत्र में जोनल डवलपमेन्ट प्लान के कार्य के संबंध में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत प्राधिकरण / न्यासों / निकायों के क्षेत्राधिकार के जोनल डवलपमेन्ट प्लान शीघ्र तैयार किये जाने के कार्यों की कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर में समय–समय पर बैठक आयोजित कर समीक्षा की जा रही है। आगामी प्रशासन शहरों के संग अभियान को दृष्टिगत रखते हुए राज्य के समस्त प्रथम श्रेणी शहरों के जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार किया जाना अति–आवश्यक है। उक्त कार्य किये जाने से संबंधित निम्नानुसार कार्यवाही किया जाना अपेक्षित है:–

1. प्राधिकरण / न्यासों / निकायों के शहरों के जोनल डवलपमेंट प्लान का कार्य किया जा रहा है एवं ड्रोन सर्वे नहीं किये जाने की स्थिति में आगामी प्रशासन शहरों के संग अभियान को दृष्टिगत रखते हुए सम्पूर्ण नगरीयकरण योग्य क्षेत्र हेतु ड्रोन सर्वे का कार्य करवाया जाना अपेक्षित है, जिसमें चरण–3 तक का कार्य यथा बैसमेप, विद्यमान भू–उपयोग, समस्त राजस्व मानचित्रों का अध्यारोपण, कमिटमेन्ट / अनुमोदन / स्वीकृति का अध्यारोपण एवं समस्त राजकीय भूमियों का अध्यारोपण का कार्य सम्मिलित है। उक्त ड्रोन सर्वे कार्य के समानान्तर ही प्रारूप जोनल डवलपमेन्ट प्लान हेतु प्रस्ताव (ड्रॉफ्ट प्रपोजल) भी तैयार किया जाना आवश्यक है।

2. नगरीयकरण योग्य क्षेत्र के पश्चात् ग्रामीण क्षेत्र / परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में रोड नेटवर्क प्रस्तावित करते हुए राजकीय भूमियों पर आवश्यकतानुसार स्वास्थ्य / चिकित्सा / जनोपयोगी सुविधाएँ / अन्य सुविधाएँ प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है।

3. जोनल डवलपमेन्ट प्लान के प्रस्ताव तैयार करते समय मौके की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए नगरीयकरण क्षेत्र में प्रस्तावित 24 मीटर व अधिक चौडाई के मुख्य मार्गों के दोनों ओर मिश्रित भू–उपयोग एकल भूखण्ड की गहराई अथवा सड़क की चौडाई का 1.5 गुना गहराई जो भी कम हो, अनुज्ञेय होगी प्रावधानानुसार प्रस्तावित किये जा सकते है, जिससे उक्त मिश्रित भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रचलित भवन विनियम / समय–समय पर जारी आदेशों के अनुसार भू–उपयोग यथा आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थानिक, शैक्षणिक व चिकित्सा सुविधाएँ, अन्य सामुदायिक सुविधाएँ आदि हेतु निर्धारित न्यूनतम तकनीकी मानदण्डों की पूर्ति होने पर अनुज्ञेय किया जाना अपेक्षित है।

4. जोनल डवलमेंट प्लान के कार्य में फिजिकल इन्फास्ट्रक्चर (Physical Infrastructure) हेतु भी पृथक से प्रस्ताव तैयार किये जा रहे हैं, जिन्हें सम्बन्धित निकाय के अभियांत्रिकी विभाग / शाखा को प्रेषित करवाया जाकर उनके प्रस्तावों के सम्बन्ध में सुझाव लिये जाने अपेक्षित हैं, जिन्हें जोनल डवलपमेंट प्लान का भाग माना जावेगा।

भवदीय,

(आर.के विजयवर्गीय)
मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान, जयपुर।

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक: टीपीआरः 1020/ACTP (E)/राज्य सरकार/2020/पार्ट-III/7847-75 जयपुर, दिनांक : 04.08.2021

आदेश

विषय:- नगरीय क्षेत्र में अवस्थित सडको बाबत् सड़क मार्गाधिकार निर्धारण एवं सड़को का नामकरण बाबत्।

1.0 नगरीय क्षेत्रों के अनुमोदित मास्टर प्लान में सड़को का मार्गाधिकार उल्लेखित किया जाता है, परन्तु कई सड़को का मार्गाधिकार वैधानिक रूप से निर्धारित नहीं होने के कारण सड़को की चौडाई भूखण्डों का स्वामित्व, सड़क सीमा में अतिक्रमण भवन निर्माण स्वीकृति आदि के संबंध में निर्णय लिये जाने में कठिनाई होती है, इसी प्रकार सड़क के मार्गाधिकार के अनुरूप नगरीय विकास कर निर्धारण में भी भ्रान्ति उत्पन्न होती हैं नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा 183 के तहत् नगरीय क्षेत्रों में सड़को/गलियों/रास्तों की चौडाई निर्धारित कर मार्गाधिकार अधिसूचित किये जाने हेतु वैधानिक प्रावधान किया गया है।

2.0 नगरीय क्षेत्रों में स्थित सड़को पर भवन रेखा का भी वैधानिक रूप से निर्धारण नहीं होने के कारण विशेषतया गैर योजना क्षेत्रों में सड़को पर स्थित भूखण्डों के माप एवं क्षेत्रफल भिन्न-भिन्न होने के कारण भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुरूप भवन रेखा निर्धारित की जाती है एवं इसके फलस्वरूप एक ही सड़क पर भिन्न-भिन्न भवन रेखा निर्धारित हो जाती हैं, तथा सडक पर Architectural Elements का अनियंत्रित विकास होता है। अत: ऐसी स्थिति को सुनियोजित रूप से नियंत्रित किये जाने हेतु नगरीय क्षेत्र में स्थित प्रत्येक सडक का मार्गाधिकार निर्धारित किया जाना अपेक्षित है।

3.0 नगरीय क्षेत्रों में स्थित सड़को/मार्गो/रास्तों/गलियों के नामकरण नहीं होने एवं साईनेज नहीं होने के कारण ऐसे क्षेत्रों में आने वाले पर्यटको/आगन्तुको/स्थानीय निवासियों को किसी स्थान को खोजने/नियत स्थान पर पहुँचने/पत्र पहुँचाने आदि में कठिनाई उत्पन्न होती है। विश्व में कई देशों के समस्त शहरों में स्थित प्रत्येक सडक/मार्ग/गली की किसी न किसी रूप में पहचान दी गयी है, प्रत्येक सडक का नामकरण अथवा सडक/मार्ग/गली संख्या दी गयी है एवं प्रत्येक सडक/मार्ग/गली/चौराहों पर साईनेज लगाये गये है, जिससे ऐसे शहरों में किसी भी स्थान को खोजने में अनजान व्यक्ति को भी असुविधा नहीं होती है, साथ ही यह सूचना Geo-Tag होने के कारण गूगल मैप अथवा अन्य किसी भी मैप पर इन सड़को/मार्गो/रास्तों/गलियों के नाम से देखा जा सकता है।

4.0 राज्य के समस्त नगरों में प्रत्येक ऐसी सडको/ऐसे मार्गो/गलियों एवं चौराहो व जिससे इन नगरों में आगन्तुक पर्यटको को भी नगर का ऐतिहासिक स्वरूप समझने में आसानी होती है के नामकरण किये जावें, जिनके अब तक कोई नाम निर्धारण नहीं किये गये है।

उपरोक्त चारों कार्यवाही यथा मार्गाधिकार, भवन रेखा, साईनेज एवं मार्गो/चौराहो का नामकरण निर्धारण हेतु निम्नानुसार निर्देश जारी किये जाते है-

1.0 नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका सीमा में जिन सड़को/मार्गो/रास्तों/ गलियों के मार्गाधिकार निर्धारित नहीं है उनके मार्गाधिकार नगर पालिका क्षेत्र में नगर पालिका अधिनियम की धारा 183 के तहत् निर्धारित प्रक्रिया अनुसार निर्धारित किया जायें। नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका क्षेत्र से बाहर का क्षेत्र जो नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 3 के तहत् अधिसूचित है उस क्षेत्र में यह कार्यवाही नगर विकास प्राधिकरण/न्यास द्वारा किये जायें तथा जिन नगरों में प्राधिकरण/न्यास कार्यरत नहीं है वहाँ संपूर्ण अधिसूचित क्षेत्र में नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका द्वारा उक्त कार्य किया जाना सुनिश्चित करें।

2.0 नगरीय क्षेत्र में स्थित प्रत्येक सडक पर वैधानिक प्रक्रिया अपनाकर भवन रेखा का निर्धारण किया जावें।

3.0 सड़को/मार्गो/रास्तों/गलियों के नाम निर्धारण महत्वपूर्ण स्थलों, प्रमुख व्यक्तियों, ऐतिहासिक महत्व के व्यक्तियों, स्वतंत्रता सेनानियों, शहीदों आदि के नाम से रखे जा सकते है, तथा यह कार्यवाही स्थानीय माननीय सांसद/माननीय विधायकों/ जन प्रतिनिधियों/प्रमुख नागरिकों की सलाह पर आम नागरिकों से सुझाव/आपत्ति प्राप्त कर सर्वसम्मति से सम्पादित की जावें।

4.0 उपरोक्त चारों कार्यवाही को यथा मार्गाधिकार, भवन रेखा, साईनेज एवं मार्गो का नामकरण का निर्धारण कर Geo-tagging भी किया जावेगा ताकि यह समस्त सूचना GIS आधारित Mapping पर भी Attach की जा सकेगी। प्रत्येक नामांकित मार्ग की पृथक GIS लेयर क्रियेट की जावेगी। पूर्व में की गयी कार्यवाही को भी GIS आधारित Map पर Mark किया जावे।

5.0 उक्त चारों कार्यवाही नगरीय निकायों में पदस्थापित/कार्यरत नगर नियोजन अधिकारी अथवा संबंधित नगरीय निकायों हेतु अधिकृत नगर नियोजन अधिकारी/नगर नियोजक सहायक/वरिष्ठ प्रारूपकार द्वारा तथा उक्त अधिकारी/कर्मचारी के पदस्थापन/अधिकृत नहीं होने की अवस्था में निकाय में पदस्थापित अधिशाषी अभियंता/सहायक अभियंता द्वारा संबंधित नगरीय निकाय के आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी के निर्देशन में की जावेगी। इसी प्रकार प्राधिकरण/न्यासों में पदस्थापित उप नगर नियोजक/सहायक नगर नियोजक के द्वारा सचिव के निर्देशन में की जावेगी।

6.0 स्थानीय निकाय के अधीन आने वाली स्थानीय निकायों हेतु निदेशालय के वरिष्ठ नगर नियोजक तथा नगरीय विकास विभाग के अधीन आने वाली नगरीय निकायों हेतु उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग इस कार्य के नोडल अधिकारी होंगे।

7.0 प्राधिकरण/न्यास क्षेत्र में सड़को के नामकरण हेतु कार्यकारी समिति/न्यास मण्डल में निर्णय लिया जाकर कार्यवाही की जावें।

8.0 उपरोक्तानुसार मार्गाधिकार के नामकरण के निर्धारण के संबंध में नगरीय निकाय के अधिकारियों/पदाधिकारियों में वाद होने की स्थिति में अंतिम निर्णय हेतु प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया जावें।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं संयुक्त शासन सचिव
स्वायत्त शासन विभाग।

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम
नगरीय विकास विभाग।

धारा 69–ए के अन्तर्गत पट्टे

Government of Rajasthan

Local Self Government Department

No:F.8(G)( )Rules/DLB/21/66739 Jaipur, Date: 20-09-2021

NOTIFICATION

In exercise of the powers conferred by section 69-A read with section 337 of the Rajasthan Municipalities Act, 2009 (Act No. 18 of 2009), the State Government hereby makes the following rules further to amend the Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015, namely:-

1. Short title and commencement.- (1) These rules may be called the Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) (Amendment) Rules, 2021.

(2) They shall come into force on and from the date of their publication in the Official Gazette.

2. Amendment of rule 2.- In sub-rule (1) of rule 2 of the Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015, hereinafter referred to as the said rules, the existing clause (f) shall be substituted by the following, namely:-

"(f) "Lease" means a free-hold lease-deed executed by the Municipality for grant of the free hold rights in perpetuity.".

3. Amendment of rule 3.- In rule 3 of the said rules,-

(I) the existing expression "(1)" appearing between the expression "Restriction.-" and "No permission" shall be deleted;

(ii) the existing clause (iii) shall be substituted by the following, namely:-

"(iii) Land falling within limits prescribed for any archaeological site/ monument by any order of the Court, Archaeological survey of India and Archaeological Department, Rajasthan;"

(iii) the existing clause (v) and (vi) shall be deleted;

(iv) the existing clause (vii) shall be substituted by the following, namely:-

"(vii) Land belongs to or vests in the Central Government or State Government or statuary or non statutory bodies, authorities or companies established by or under control of the Central Government or State Government, as the case may be, except land vests in the Municipality."; and

(v) after the existing clause (viii), the following note shall be added, namely:-

"Note: (a) In respect of land falling in the restricted belt or belonging to any oil storage depot, gas godown, petrol pump or any other explosive storage depot, patta will be issued for the existing site/structure but no permission for any new construction shall be given on such land.

(b) In respect of land falling under the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976, permission will be given with approval of the State Government."

4. Amendment of rule 4.- The existing sub-rule (1) of rule 4 of the said rules shall be substituted by the following, namely:-

"(1) Application for surrender of rights in favour of Municipality in respect of land specified in section 69-A of the Act, situated in Municipal area, shall be submitted by the person who holds such land to the Authorized Officers in Form-1 along with,-

(i) an affidavit in Form-2, and an Indemnity Bond in Form-3;

(ii) receipt of the payment of application fee as may be determined by the Government, from time to time; and

(iii) duly attested document of proof of rights, as may be determined by the Government, in respects of land surrendered along with site plan of surrendered land showing constructed area of building (kachcha/pucca) with number of floors and photograph of the building and neighbourhood."

5. Amendment of rule 6.- (1) In rule 6 of the said rules,-

(I) in sub-rule (2), for the existing expression "fifteen days", the expression "seven days" shall be substituted;

(ii) the existing sub-rule (4) shall be substituted by the following, namely:–

"(4) The authorised officer shall before accepting the surrender of land and granting the permission in Form-6 shall obtain approval of the Chairperson of the Municipality or any other authority or afficer authorised by the State Government; and

(iii) in sub-rule (5), for the existing expression "15 days", the expression "7 days" shall be substitute.

6. Substitution of rule 7.- The existing rule 7 of the said rules shall be substituted by the following, namely:-

"**7 Approval of site plan.-** After grant of permission under rule 6, the site plan shall be prepared and issued to the applicant along with the free hold lease deed. The site plan, so prepared, shall be signed by the Chief Municipal Officer of the Municipality or any other officer authorised by the State Government."

7. Substitution of rule 8.- The existing rule 8 of the said rules shall be substituted by the following, namely:–

"**8. Charges.-** (1) The applicant shall pay such amount of charges as may be determined by the State Government, from time to time. The applicant shall along with his application submit the proof of deposit of amount of charges self assessed by him.

(2) In case of any short fall, in the amount deposited by the applicant on the basis of self assessment, he shall deposit the balance amount of charges within 30 days of the demand raised by the Municipality or within such period as may be determined by the State Government."

8. Substitution of rule 9.- The existing rule 9 of the said rules shall be substituted by the following, namely:-

"**9 Free hold lease deed.-** After grant of permission under rule 6 and deposition of charges under rule 8, free hold lease deed shall be executed by the Chief Municipal Officer and Chairperson or any other officer authorised by the State Government in favour of person to

whom permission is granted under rule 6 or in favour of his successors, assignees or transferees, as the case may be."

9. Substitution of rule 11.- The existing rule 11 of the said rules shall be substituted by the following, namely:-

"**11. Documentary evidence.**- For every freehold lease granted under these rules a document evidencing the same shall be in such form as may be specified by the State Government, from time to time, which shall be signed by the Chairperson and Chief Municipal Officer of the Municipality, or any other officer authorised by the State Government, from time to time and shall be duly stamped and registered at the expense of the lessee."

10. Amendment of rule 17.- In rule 17 of the said rules, after the existing expression "operation of these rules causes hardship" and before the existing expression "in any particular case or class of the cases", the expression "regarding to the procedure or proof of rights or terms of the free hold lease deed" shall be inserted.

11. Deletion of Form-7.- The existing Form-7 appended to the said rules shall be deleted.

By order of the Governor,

(Deepak Nandi)
Director cum Special Secretary to the Government.

RAJASTHAN MUNICIPALITIES (SURRENDER OF NON-AGRICULTURAL LAND AND GRANT OF FREEHOLD LEASE) RULES, 2015

CHAPTER-I

1. Short title, extent and commencements.- (1) These rules may be called the Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015. With amendment dated 20.09.2021

(2) They shall extend to all municipal areas in the State of Rajasthan.

(3) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.

2. Definition. - (1) In these rules, unless there is anything repugnant to the subject or context,

(a) "Act" means the Rajasthan Municipalities Act, 2009 (Act No. 18 of 2009);

(b) "Authorized Officer" means the Chief Municipal Officer;

(c) "Form" means a form appended to these rules:

(d) "Government" means Government of Rajasthan;

(e) "State" means State of Rajasthan; and

(f) [1]*Fease'means a free-hold lease-deed executed by the Municipality for grant of the free hold rights in perpetuity.*

(2) Words and expressions used but not defined in these rules shall have the same meanings as assigned to them in the Rajasthan Municipalities Act, 2009.

CHAPTER-II

Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Permission.

3. Restrictions.- ([2]) No permission shall be granted under Section 69-A of the Act, if,-

(i) land is under acquisition under the provisions of prevailing law relating to acquisition of land;

1. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021
2. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021

(ii) land falling within the limits of railway boundary. National Highway. State Highways or any other road maintained by the Central or State Government or any Local Authority specified in any Act or rules of the Central or State Government made in this behalf or within the limit specified in the guidelines of the Indian Road Congress, whichever is longer;

(iii)[1] *Land falling within limits prescribed for any archaeological site/ monument by any order of the Court, Archaeological survey of India and Archaeological Department, Rajasthan;*

(iv) land falling within the restricted distance on either side of the center line of the underground pipeline of oil companies;

(v)[2] *Deleted*

(vi)[3] *Deleted*

(vii) Land belongs to or vests in the Central Government or State Government or statuary or non statutory bodies, authorities or companies established by or under control of the Central Government or State Government, as the case may be, except land vests in the Municipality.

(viii) land belongs to deity or waqf.

"Note[4]: (a) In respect of land falling in the restricted belt or belonging to any oil storage depot, gas godown, petrol pump or any other explosive storage depot, patta will be issued for the existing site/structure but no permission for any new construction shall be given on such land.

(b) In respect of land falling under the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976, permission will be given with approval of the State Government."

4. Application for surrender of rights.- *(1)[5] Application for surrender of rights in favour of Municipality in respect of land specified in section 69-A of the Act, situated in Municipal area, shall be submitted by the person who holds such land to the Authorized Officers in Form-1 along with,-*

(i) an affidavit in Form-2, and an Indemnity Bond in Form-3;

(ii) receipt of the payment of application fee as may be determined by the Government, from time to time; and

(iii) duly attested document of proof of rights, as may be determined by the Government, in respects of land surrendered along with site plan of surrendered land showing constructed area of building (kachcha/pucca) with number of floors and photograph of the building and neighbourhood."

1. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021
2. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021
3. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021
4. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021
5. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021

(2) All the plans and statements submitted along with the application shall be duly signed and authenticated by the applicant.

(3) The applicant shall furnish such other relevant information as may be required by the Authorized Officer and as directed by the State Government, from time to time.

(4) Application under this rule, if the applicant desires, may be submitted On-line in cases of such Municipality wherever the Authorized Officer concerned have appropriate arrangements for this purpose and hardcopy of the same shall be submitted to the Authorized officer.

5. Register of application.- All applications received by the Authorized Officer under Rule 4 shall be entered in a register maintained in Form-4.

6. Scrutiny, enquiry and disposal of applications. - (1) Within seven days of receipt of an application under Rule 4, the Authorized Officer shall scrutinize it and verify or caused to be verified the contents and facts envisaged in the application and supporting documents, such as, -

(a) holders rights in respect of surrendered land and present use thereof as per record;

(b) report of enquiry, if any, as to whether the land is under acquisition or not;

(c) report on legal issues, if any, on the subject matter;

(d) verification of the indemnity bond, and affidavit, and

(e) any other legal documents, which are found necessary and essential for the disposal of application by the authorized officer.

(2) After the scrutiny of application under sub-rule (1), the Authorized Officer, shall issue public notice of ***seven days***[1] in Form-5 calling upon objections of any interested person. The notice shall be exhibited by the Authorized Officer on the notice board of his office, conspicuous place of surrendered land and shall also be published in a State Level newspaper circulating in the areas. Cost of the publication shall be bear by the applicant.

(3) If after scrutiny of application, documents and other details under sub-rule (1), the Authorized officer is of the opinion that any additional information on the subject matter required to be sought, he may require the applicant, within a period of ten days from the receipt of the application, to submit the same and the applicant shall be bound to submit such additional information within ten days, failing which the application may be disposed off ex-party within the next ten days and the Authorized officer shall pass order for accepting or rejecting the application.

1. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021

(4)[1] The authorised officer shall before accepting the surrender of land and granting the permission in Form-6 shall obtain approval of the Chairperson of the Municipality or any other authority or afficer authorised by the State Government.

(5) In case the Authorized Officer fails to pass an order within the period specified under subrule (3), after recording reasons for delay, he shall submit the case within three days to the Officer appointed by the State Government for the purpose, who shall pass the appropriate orders, which shall be binding upon the Municipality. If the officer, so appointed by the State Government, orders for acceptance of the application then the permission shall be granted in Form- 6 by the Authorized Officer within *7days*[2] of receipt of such order.

7. Approval of site plan.- *[3]After grant of permission under rule 6, the site plan shall be prepared and issued to the applicant along with the free hold lease deed. The site plan, so prepared, shall be signed by the Chief Municipal Officer of the Municipality or any other officer authorised by the State Government.*

8. Charges.- *[4] (1) The applicant shall pay such amount of charges as may be determined by the State Government, from time to time. The applicant shall along with his application submit the proof of deposit of amount of charges self assessed by him.*

(2) In case of any short fall, in the amount deposited by the applicant on the basis of self assessment, he shall deposit the balance amount of charges within 30 days of the demand raised by the Municipality or within such period as may be determined by the State Government.

---

1. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021
2. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021
3. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021
4. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021

CHAPTER-III

Miscellaneous.

9. Free hold lease deed.-[1] *After grant of permission under rule 6 and deposition of charges under rule 8, free hold lease deed shall be executed by the Chief Municipal Officer and Chairperson or any other officer authorised by the State Government in favour of person to whom permission is granted under rule 6 or in favour of his successors, assignees or transferees, as the case may be.*

10. Tenure and terms and conditions of lease.- The lease granted under these rules shall be on the freehold basis in perpetuity with right of inheritance and alienation subject to such other terms and conditions as may be determined by the State Government, from time to time.

11. Documentary evidence.-[2] *For every freehold lease granted under these rules a document evidencing the same shall be in such form as may be specified by the State Government, from time to time, which shall be signed by the Chairperson and Chief Municipal Officer of the Municipality, or any other officer authorised by the State Government, from time to time and shall be duly stamped and registered at the expense of the lessee.*

12. Power to impose more conditions. - The lease so granted shall further be subject to levy of such betterment charges and development changes or other charges as may be imposed by the State Government and shall further be subject to such terms and conditions and restrictions as the State Government may impose or order under any law or enactment for time being in force in this regard.

13. Application of provisions of other rules, bye-laws etc. - Except as otherwise provided in these rules, the provisions of other rules and bye-laws made under the Act shall apply on the land for which leasehold rights granted under these rules.

14. Revocation of allotment. - If after grant of permission or execution of lease deed, -

(i) it is discovered that the grant of permission or the lease deed have been obtained by suppression of any fact or misrepresentation or fraud or on the basis of fraudulent document, personification, with collusion or in contravention of any law; or

(ii) if any terms and conditions of permission granted or lease deed violated, the Lessor may revoke the permission or cancel the lease deed, after providing reasonable opportunity of

1. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021

2. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021

being heard to the applicant or lessee, as the case may be and the Lessee shall not be entitled for any compensation and refund of any amount paid by him and status of such land shall be that of which was existed before such surrender. If in any case it is found that such land is belong to or vests in the Central or State Government or statutory or non statutory body or authority or company established by or under control of Central or State Government then such land shall deemed to be placed and vest in the such. Government or body or authority or company free from all encumbrances.

15. Power to call records and revise orders. - The State Government may in appropriate cases, exercise the powers conferred under Section 327 of the Act.

16. Removal of doubts. - If any doubt arises, relating to interpretation, scope or application of these rules, decision of the State Government thereon shall be final.

17. Power to relax rules. - In exceptional cases where the State Government is satisfied that operation of these rules causes hardship in any particular case or class of cases, *regarding to the procedure or proof of rights or terms of the free hold lease deed*[1] it may relax the provisions of these rules in respect of the fee or other charges, to such extent and subject to such condition as it may consider necessary for dealing with the case or class of cases in a just and equitable manner.

1. AMENDED BY NOTIFICATION F.8(GA)( )RULES/DLB/21/ DATED 20.09.2021

राजस्थान सरकार
स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर

कमांकःप.8(ग)(   )(PSKS)अभियान–2021/नियम/डीएलबी/21/68191 दिनांकः 27.09.2021

<u>परिपत्र</u>

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 18) की धारा 69–ए संशोधित (2021) एवं इसके अन्तर्गत विरचित नियम Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015 (read with Amended 2021) के सन्दर्भ में नगर निकायों द्वारा समय–समय पर चाहे गये मार्गदर्शन एवं शंकाओं के संबंध में प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 को मध्यनजर रखते हुए ऐसे प्रकरणों का निस्तारण त्वरित गति से किये जाने हेतु निम्नप्रकार दिशा–निर्देश एवं शिथिलता प्रदान की जाती है:–

1. **Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015 एवं संशोधित नियम 2021 के नियम 4(1)(iv) के सन्दर्भ में समर्पित की जाने वाली भूमियों का दायरा (Scope) Area निम्न प्रकार होगा –**
   (i) शहर का चार–दीवारी आबादी क्षेत्र/सिटी–सर्वे क्षेत्र, नगरीय क्षेत्र के राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज गैर–मुमकिन आबादी भूमि।
   (ii) रियासतकालीन समय से राजा–महाराजाओं/ठिकानेदारों द्वारा अपने स्वामित्व की गैर–कृषि भूमि पर बसाई हुई कॉलोनियां।
   (iii) ग्रामीण क्षेत्र कृषि भूमि रूपान्तरण नियम 1971, 1992, 2007 एवं नगरीय क्षेत्र कृषि भूमि रूपान्तरण नियम, 1981 के तहत जारी संपरिवर्तन आदेशों से संबंधित भूमि।
   (iv) राजस्व रिकॉर्ड में खातेदारी में अंकित गैर–कृषिक भूमियां जिस पर निर्माण हो चुका है।
2. **उपरोक्त श्रेणियों की भूमियों का प्रूफ ऑफ राईट का निर्धारिण निम्नानुसार किया जावेगा :–**
   (क) रियासतकालीन समय से राजा/जागीरदार/ठिकानेदार द्वारा जारी किये गये पट्टे / रजिस्ट्रीयॉ/दानपत्र/बक्शीसनामा/बही पत्र/तत्समय के अन्य कोई दस्तावेज एवं राज्य अभिलेखागार/जिला कलक्टर के रिकॉर्ड से प्राप्त पट्टे व अन्य दस्तावेज।

   अथवा

   (ख) कस्टोडियन के पट्टे/आवंटन पत्र।

   अथवा

   (ग) परकोटा क्षेत्र के सिटी सर्वे में दर्ज निजी स्वामित्व की भूमि/भवन के दस्तावेज।

   अथवा

   (घ) पूर्व में नगर निकाय द्वारा जारी स्टेट ग्राण्ट के पट्टे/आवंटन पत्र।/कब्जा नियमन/विक्रय पत्र/आवंटन पत्र।

   अथवा

   (ड़) पंचायत जो नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित हो गई है, द्वारा जारी पट्टा/आवंटन पत्र/अधिकार पत्र इत्यादि।

अथवा

(च) दिनांक 01.01.1992 से वर्ष 17.06.1999 से पूर्व के निष्पादित बेचाननामा/पारिवारिक बंटवारानामा/वसीयत जिसके आधार पर आवेदक को अधिकार प्राप्त है तथा वर्तमान में उसका संबंधित सम्पति पर अधिकार/कब्जा है।

अथवा

(छ) किसी सक्षम न्यायालय द्वारा आवेदक के पक्ष में स्वामित्व के संबंध में पारित आदेश एवं डिक्री।

अथवा

(ज) नगर निकाय द्वारा दिनांक 17.06.199901.01.1992 से पूर्व जारी की गई निर्माण स्वीकृतियां।

अथवा

(झ) बिन्दू संख्या (क) से (ज) तक के उल्लेखित दस्तावेजों के में से कोई दस्तावेज नहीं होने पर संबंधित सम्पति पर निर्विवाद कब्जे के साथ–साथ निम्नांकित में से कोई दो दस्तावेजों के आधार पर प्रूफ ऑफ राईट का निर्धारण किया जा सकेगा :–

(i) कब्जा साक्ष्य के रूप में दिनांक 01.01.1992 से पूर्व के बिजली/पानी के बिल।

(ii) दिनांक 01.01.1992 से पूर्व तत्समय की वोटर लिस्ट।

(iii) दिनांक 01.01.1992 से पूर्व तत्समय की गृहकर की रसीद या नगर निकाय के रिकॉर्ड में अंकन।

(iv) दिनांक 01.01.1992 से पूर्व तत्समय की नगर निकाय रिकॉर्ड में दर्ज कोई अन्य प्रविष्टि जिसमें आवेदक का सम्पति पर अधिकार विदित हो।

(v) आस–पड़ोस के 60 वर्ष से अधिक उम्र के दो व्यक्तियों के शपथ पत्र जिसमें दिनांक 01.01.1992 से पूर्व आवेदक का सम्पति पर निर्विवाद कब्जा/अधिकार दर्शाया जावे।

(vi) आवेदित मकान के पते पर दिनांक 01.01.1992 से पूर्व की प्राप्त डाक एवं निकाय द्वारा या किसी राजकीय विभाग या उपक्रम या न्यायालय का नोटिस अथवा अधिकारिक दस्तावेज जिसमें प्रश्नगत भूमि व स्वामित्व को अंकित किया गया है।

(vii) दिनांक 01.01.1992 से पूर्व के स्टाम्प पर तस्दीकशुदा किरायानामा जो मकान मालिक द्वारा अपने पक्ष में प्रस्तुत किया जा सकता है।

(ञ) राजा महाराजाओं/जागीरदारों आदि द्वारा जारी पट्टे/रजिस्ट्रियां/दान–पत्र से लेकर आवेदक तक स्वामित्व की निरन्तरता के सम्पूर्ण दस्तावेज।

(ट) प्राधिकृत अधिकारी के रूपान्तरण आदेश के आवंटन पत्र से लेकर आवेदक तक के स्वामित्व के सम्पूर्ण निरन्तरता दस्तावेज।

(ठ) यदि गैर–मुमकिन आबादी गैर–कृषि भूमि खातेदारी तौर पर दर्ज है तो आवेदनकर्ता तक के स्वामित्व के सम्पूर्ण दस्तावेज।

नोटः–

(i) मूल दस्तावेजों की कड़ी में यदि कोई दस्तावेज उपलब्ध नही भी है या खो गया है तो ऐसी स्थिति में आवेदक से इस आशय का एक शपथ पत्र एवं कब्जा साक्ष्य बिन्दू 2 (झ) के अनुसार लिया जाकर निकाय द्वारा सार्वजनिक विज्ञप्ति 7 दिवस की जारी की जावेगी।

(ii) Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold

Lease) Rules, 2015 के नियम 4 के उपनियम (iv) में शब्द "Duly Attested Proof of Rights" का अर्थ स्व–प्रमाणित स्वामित्व दस्तावेजों के साथ दस्तावेजों के सत्यापन हेतु आवेदक का शपथ पत्र प्रस्तुत करने से है।

(iii) आवेदित भूखण्ड का कब्जा प्रमाणित नही होने की स्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले दस्तावेजों की राज्य अभिलेखागार/जिला कलक्टर रिकॉर्ड रूम/नगर निकाय से प्रमाणित प्रति प्राप्त की जाकर प्रस्तुत की जा सकेगी।

(iv) पट्टा जारी करने से पूर्व आवेदक से अधिकार सबूत (प्रूफ ऑफ राईट्स) के मूल दस्तावेज निकाय में समर्पण करवाये जायेंगे।

3. पुरानी आबादी क्षेत्र की विशेष परिस्थितियों अनुसार सम्पतियों पर निम्नांकित मापदण्ड लागू होगें–

(क) सामान्य बिन्दु जो सभी पर लागू होगें–

(i) धारा 69–ए के अन्तर्गत जारी किये गये पट्टे भूखण्ड/भवन के स्वामित्व का प्रमाण होगा। यह पट्टा भूखण्ड पर निर्मित भवन का नियमन/स्वीकृति नही होगी। ऐसे भूखण्डों पर उपविधि के विपरीत किये गये निर्माण पर कार्यवाही करने हेतु नगरीय निकाय स्वतंत्र होगा।

(ii) आम रास्ते/सुविधा क्षेत्र पर किये गये अतिक्रमण का पट्टा नही दिया जावेगा। (अतिक्रमण का सत्यापन पूर्व में किये गये सिटी सर्वे या अन्य दस्तावेजो से किया जा सकता है।)

(iii) शहर के परकोटे क्षेत्र में स्थित बाजारो में इक ढालिया/बरामदे के क्षेत्र एवं बरामदे की छत पर किये गये निर्माण व कब्जे का पट्टा नहीं दिया जायेगा।

(iv) परकोटे क्षेत्र में जहां परम्परागत रूप से व्यावसायिक गतिविधियां (नीचे दुकाने–ऊपर मकान) चल रही है, वहां मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किया जा सकेगा। शेष में आवासीय/ संस्थानिक/ व्यावसायिक/होटल का पट्टा दिया जावेगा। पट्टा देते समय हैरिटेज के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित कराने हेतु शपथ पत्र लिया जायेगा।

(v) चारदीवारी/परकोटे क्षेत्र में स्थित भूखण्डों में पुर्नगठन/उपविभाजन नियम व संबंधित शुल्क लागू नही होगें (नविवि के आदेश कंमांक प 10 (65) नविवि/3/4 दिनांक 21.10.20)

(vi) ऐसे प्रकरण जिनमें किसी न्यायालय का स्थगन प्रभावी है या भवन सील है, पट्टे देने की कार्यवाही नही की जायेगी। इनकी अलग से सूची बनाकर अभियान के द्वितीय फैज में परीक्षण किया जावेगा।

(vii) यदि किसी व्यक्ति द्वारा अपनी सम्पति के हैरिटेज स्वरूप में अमूल चूल परिवर्तन कर हेरिटेज नियमों का घोर उल्लघंन किया है, तो ऐसे प्रकरणों की अलग से सूची बनाकर अभियान के द्वितीय फेज में परीक्षण कर निर्णय लिया जावेगा।

(viii) जयपुर व कई अन्य शहरों में पुराने नोहरों में भी लोगों द्वारा आवास किया जा रहा है। ऐसी सम्पतियां यदि नजूल सम्पति की श्रेणी में आती है, तो उनको आवंटन करने तथा इसकी दरें अलग से राज्य सरकार द्वारा तय की जावेगी।

(ख) जयपुर चारदीवारी (परकोटा) क्षेत्र के लिए–

(i) परकोटे की दीवार के दोनो तरफ 5–5 मी. की दूरी के क्षेत्र का पट्टा नही दिया जावेगा। (डी.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 5158/2010 एवं 1220/2010)

(ii) ऐसे भवनों जिनमें JAIPUR NAGAR NIGAM HERITAGE (WALLED CITY) HERITAGE

CONSERVATION AND PROTECTION BYELAWS – 2020 या हैरिटेज गाईडलाइन का उल्लंघन किया गया है, उनके भवन मालिकों से पट्टा देने से पूर्व भवन विनियमों की पालना सुनिश्चित करने के संबंध में शपथ–पत्र लिये जावेगें।

(iii) अन्य दस्तावेजों के अलावा वर्ष 1928 व 1942 में किये गये सिटी सर्वे को आधार बनाया जा सकता है। ।

(ग) चारदीवारी/परकोटा क्षेत्र के बाहर आबादी/अकृषि भूमि पर बसी कॉलोनियां–

(i) चारदीवारी/परकोटा क्षेत्र के बाहर आबादी/अकृषि भूमि पर बसी कॉलोनियों का सर्वे करवाकर ले–आउट प्लान तैयार किया जावेगा।

(ii) उक्त क्षेत्र में भूखण्डों का पट्टा जारी होने के बाद उपविभाजन एवं पुर्नगठन नियम लागू होगें तथा नियमानुसार शुल्क लिया जावेगा। सेटबेक का निर्धारण विद्यमान निर्माण की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुये तय किया जावेगा।

(iii) उक्त क्षेत्रों में पट्टे मास्टर प्लान/जोनल प्लान में प्रस्तावित भू–उपयोग को ध्यान में रखते हुये जारी किये जावेगें।

4. उक्त धारा 69–ए के अन्तर्गत निम्नलिखित भूमियों/भवनों के फ्री–होल्ड पट्टे नही दिये जा सकेगें :–

(i) Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015 के नियम 3 में वर्णित प्रतिबन्धित क्षेत्र।

(ii) भूमि, भूमि अर्जन से संबंधित विद्यमान विधि के उपबंधो के अधीन अर्जन के अधीन भूमि

(iii) रेलवे सीमा, राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग या केन्द्र या राज्य सरकार या इस निमित बने केन्द्र या राज्य सरकार के किसी अधिनियम, नियमो में विनिर्दिष्ट किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा संधारित किसी सड़क की सीमाओं के भीतर आने वाली भूमि।

(iv) नगरीय निकाय की किसी योजना की भूमि

(v) धारा 90–ए एवं 90–बी के तहत नगर निकाय में निहित भूमियां।

(vi) सर्वेक्षित/नोटिफाईड कच्ची बस्तियों की भूमियां।

(vii) अन्य किसी राजकीय विभाग की भूमि पर या किसी विभाग/उपक्रम की अवाप्त भूमि पर बसी हुई आबादी।

(viii) नगरपालिका/न्यास/विकास अधिकरण द्वारा किराये/लघु अवधि लीज/लाईसेन्स पर दी गई भूमियां।

(ix) पूर्व राजा/महाराजा/राजघरानो की ऐसी भूमि/भवन/सम्पत्तियां जो कोविनेन्ट के तहत या अन्य प्रकार से राज्य सरकार के अधीन है या उपयोग में आ रही है अथवा किराये पर है।

(x) किसी निजी भूमि/सम्पति पर किरायेदार काबिज हैं तो उस किरायेदार को पट्टा जारी नहीं किया जायेगा।

(xi) Land falling within limits prescribed for any archaeological site/ monument by any order of the Court, Archaeological survey of India and Archaeological Department, Rajasthan.

(xii) Land belongs to or vests in the Central Government or State Government or statuary or non statutory bodies, authorities or companies established by or under control of the Central

Government or State Government, as the case may be, except land vests in the Municipality.

(xiii) Land belong to deity and waqf.

Note:

(a) In respect of land falling in the restricted belt or belonging to any oil storage depot, gas godown, petrol pump or any other explosive storage depot, patta will be issued for the existing site/structure but no permission for any new construction shall be given on such land.

(b) In respect of land falling under the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976, permission will be given with approval of the State Government.

5. नगर निकाय सीमा में स्थित गैर मुमकिन आबादी भूमि जो विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास के नाम दर्ज है तथा नगर निगम/परिषद/पालिका के क्षेत्र में स्थित है, ऐसी भूमि पर स्थित सम्पति का संबंधित नगर निगम/परिषद/पालिका द्वारा पट्टा जारी करने की कार्यवाही की जावेगी।

6. प्रक्रियाः– धारा 69–ए तथा उसके तहत बनाये गये नियमों के अन्तर्गत फ्री–होल्ड पट्टा प्राप्त करने के लिए निम्नानुसार प्रक्रिया निर्धारित की गई हैः–

(i) आवेदक नगर निगम/परिषद/पालिका क्षेत्र में अवस्थित अधिनियम की धारा 69–ए में वर्णित भूमि संबंधित निकाय के पक्ष में अधिकारीयों के अभ्यर्पण (Surrender of Rights) के लिए निर्धारित प्रपत्र–1 में निम्न दस्तावेज संलग्न कर ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत करेगा एवं हार्ड प्रति प्राधिकृत अधिकारी को प्रस्तुत की जावेगी :–

- प्रपत्र–2 में शपथ पत्र।
- प्रपत्र–3 में क्षतिपूर्ती बन्ध पत्र।
- आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व दस्तावेज (प्रूफ ऑफ राईट)।
- साईट प्लान (प्रत्येक तल की स्थिति दर्शाते हुये) उत्तर दिशा एवं अड़ोस–पड़ोस का नाम तथा भूखण्ड में निर्माण की स्थिति उल्लेखित करते हुए चार प्रतियों में।
- आवेदक का पहचान पत्र।
- आवेदित भूखण्ड/भवन की फोटो आवेदक द्वारा स्व–प्रमाणित।
- नियम 8 में राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये गये शुल्क के अनुसार निर्धारित प्रारूप में स्व–निर्धारण प्रपत्र आवेदक द्वारा स्व–प्रमाणित (शुल्क के लिए अलग से आदेश जारी किये गये है।)

(ii) ऑनलाईन आवेदन प्राप्त होने पर प्राप्त दस्तावेजों के परीक्षण पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी दस्तावेजों में कमी अथवा अन्य दस्तावेज जो आवश्यक समझता है उसकी कमी–पूर्ती हेतु आवेदक को सूचित करेगा।

(iii) प्राप्त आवेदन पर 7सात दिवस की लोक–सूचना एक राज्य स्तरीय दैनिक समाचार पत्र के स्थानीय संस्करण में प्रकाशित करवाई जायेगी। प्रकाशन की लागत आवेदक द्वारा वहन की जायेगी।

(iv) निर्धारित समयावधि में प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण एवं कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने पर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अभ्यर्पण स्वीकार करने का आदेश पारित किया जायेगा। ऐसी गै.मु. आबादी भूमि जो निजी खातेदारी है, में आदेश पारित होने के पश्चात् संबंधित निकाय के नाम दर्ज कराने हेतु संबंधित तहसीलदार को भेजी जायें, किन्तु पट्टे देने की कार्यवाही रोकी नही जावें।

(v) भूखण्डधारी द्वारा दिये गये स्व–माप एवं राशि के स्व–निर्धारण की जांच नगरीय निकाय द्वारा तकनीकी अधिकारी के द्वारा या उनके स्थान पर सहायक राजस्व निरीक्षक/राजस्व

निरीक्षक/सफाई निरीक्षक/कनिष्ठ लिपिक/वरिष्ठ लिपिक/ लेखाकार/नगर मित्र में से किसी से भी करवायी जा सकती है।

नोट–

1. यदि आवेदित प्रकरण में भवन पुश्तेनी है, तो आवेदक स्वः प्रमाणित पारिवारिक सजरा/वंशावली प्रस्तुत करेगा एवं उस सजरे के अनुसार सम्पति में जो भी हक रखते है, उनका आवेदक के पक्ष में नियमानुसार हक त्याग पत्र प्रस्तुत करना होगा, जिसके अनुसार पट्टे की कार्यवाही की जावेगी।
2. आवेदक द्वारा संबंधित भवन/सम्पति के संबंध में लिंक दस्तावेज (Chain of documents) दिये जावेगें। लेकिन यदि कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं है तो उसका कारण दिया जावेगा जिसके उपरांत पट्टा जारी किया जा सकेगा।

7. प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 के दौरान प्राधिकृत अधिकारी प्रारूप 6 में भूमि का अर्भ्यपण स्वीकार करते हुये अनुज्ञा का निर्णय होने के पश्चात् पट्टा देने के लिए सक्षम स्तर निम्नानुसार होगा :–

(i)	प्राधिकृत अधिकारी के स्तर पर	500 व.मी. तक।
(ii)	स्थानीय एम्पावर्ड समिति के अनुमोदन पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी द्वारा	500 व.मी. से अधिक व 5000 व.मी. तक।
(iii)	राज्य सरकार के अनुमोदन पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी द्वारा	5000 व.मी. से अधिक।

नोटः–

(i) उपरोक्त क्षेत्राधिकार समस्त प्रकार के भू–उपयोग हेतु होगा।

(ii) राजकीय कार्यालय के लिए निःशुल्क पट्टा जारी करने हेतु प्राधिकृत अधिकारी सक्षम होगा।

8. नगर निकायों के पुरानी आबादी क्षेत्रों में कुछ राजकीय कार्यालय वर्षो से चल रहे है अतः उन कार्यालय अध्यक्षों द्वारा भी धारा 69–ए के अन्तर्गत आवेदन प्रस्तुत किया जा सकेगा।
9. आवेदित भूखण्ड पर एक या एक से अधिक तल निर्मित होने पर भिन्न–भिन्न तलों पर विभिन्न व्यक्तियों का या एक ही तल पर भिन्न–भिन्न व्यक्तियों का स्वामित्व होने की स्थिति में समस्त हितबद्ध व्यक्तियों की आपसी सहमति से आवेदन करने पर हितबद्ध व्यक्तियों के संयुक्त नाम से पट्टा जारी किया जा सकेगा, जिसमें कॉमन क्षेत्र उल्लेखित होगा। उक्त पट्टे/पूरक पट्टे की मूल प्रति समस्त हिस्सेदारो को पृथक–पृथक दी जावेगी।
10. आवेदित प्रकरण में मौके पर उपलब्ध भूखण्ड/भवन का क्षेत्रफल आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेजों (प्रूफ ऑफ राइटर्स) के क्षेत्रफल से अधिक होने की स्थिति में स्वामित्व दस्तावेजों से अधिक क्षेत्रफल की पृथक से तय की गई दरों के अनुसार अधिक क्षेत्रफल का पट्टा जारी किया जावेगा।
11. स्थानीय निकाय क्षेत्र मे कोई विशिष्ट एरिया हो जिस पर विशिष्ट नियम/उपनियम/विधि लागू होते हो तो प्रचलित नियमों के पालना की शर्ते जारी किये जाने वाले पट्टे में अंकित की जावेगी।
12. धारा 69–ए के अन्तर्गत पट्टा मास्टर प्लान/जोनल प्लान में दर्शित उपयोग के अनुसार ही जारी किया जायेगा। लेकिन पुराने बाजार क्षेत्र जहां परम्परागत रूप से व्यावसायिक गतिविधियां संचालित हैं, वहां

मास्टर प्लान में आवासीय क्षेत्र में उपयोग नीचे दुकान, ऊपर मकान होने की स्थिति में मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किया जा सकेगा।

13. यदि पूर्व में जारी किसी सम्पति के स्वामित्व के संबंध में स्थिति स्पष्ट नही हो तो निदेशालय, राज्य अभिलेखागार के कार्यालय से इस बाबत् सही स्थिति की जानकारी व सत्यापित प्रतिलिपि प्राप्त की जा सकती है। निकाय द्वारा या आवेदक द्वारा कार्यवाही की जा सकती है। कई शहरों जैसे जयपुर में सिटी सर्वे भी किये गये थे, जिनको refer किया जाकर स्थिति स्पष्ट की जा सकती है।

नोटः—निदेशक, अभिलेखागार, बीकानेर (मुख्यालय) व उसके अधीन उप निदेशक कार्यालय, जयपुर / जोधपुर / उदयपुर / अजमेर / भरतपुर / अलवर / कोटा।

14. जयपुर आदि कुछ शहरों के पुराने पट्टे / दस्तावेज उर्दू भाषा / पुरानी लिपि में उपलब्ध है। संबंधित निकाय द्वारा ऐसे पट्टो की लिखित की सही जानकारी प्राप्त करने हेतु उर्दू / पुरानी लिपि ज्ञाता को अभियान अवधि में संविदा पर रखा जाकर देवनागरी लिपि में Transcript तैयार करवाया जावें तथा उसको भूखण्डधारी से स्व–प्रमाणित करवाकर पत्रावली में रखा जावें। उपरोक्तानुसार आवेदक द्वारा भी Transcript प्राप्त कर प्रति नगर निकाय को सौंपी जा सकती है। टोंक में स्थित अरबी, फारसी शोध संस्थान एवं राज्य अभिलेखागार कार्यालय के उर्दु / पुरानी लिपि भाषा के ज्ञाता को भी सम्मिलित किया जा सकता है।

उपरोक्त परिपत्र सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं विशिष्ट सचिव

राजस्थान सरकार
स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर

क्रमांकःप.8(ग)( )(PSKS)अभियान–2021/नियम/डीएलबी/21/70110 दिनांकः 29.09.2021

<u>आदेश</u>

इस विभाग द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.8(ग)( )(PSKS)अभियान–2021/नियम/डीएलबी/21/ 69171 दिनांक 28.09.2021 को अतिक्रमित करते हुए एवं राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 18) की धारा 69–ए एवं इसके अन्तर्गत विरचित नियम Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015 के नियम 8 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियां का प्रयोग करते हुये फ्री होल्ड पट्टा जारी करने हेतु राज्य सरकार द्वारा निम्नानुसार शुल्क निर्धारित किया जाता है:–

(i) **दिनांक 02.10.1959 से पूर्व से धारित शहर की चार दीवारी क्षेत्र की सम्पतियां– परम्परागत रूप से विकसित पुरानी आबादी/सघन आबादी क्षेत्रों हेतुः–**

(क) आवासीय/मिश्रित पट्टा–आवेदक मूल आवंटी अथवा उसके विधिक उतराधिकारी होने पर – रूपये 501/– मात्र प्रति पट्टा।

(ख) व्यावसायिक/संस्थानिक/होटल प्रयोजनार्थ पट्टा– 10/– रूपये प्रति व.मी.। (न्यूनतम रूपये 5000/–)

(ग) आवेदक मूल आवंटी से भिन्न पश्चातवर्ती केता होने परः– 10/– रूपये प्रति वर्गमीटर। (न्यूनतम रूपये 5,000/–)

(ii) दिनांक 02.10.1959 से पूर्व शहर की चार दीवारी के बाहर का क्षेत्र–

(क) आवासीय/संस्थानिक/मिश्रित पट्टा आवेदक मूल आवंटी अथवा उसके विधिक उत्तराधिकारी होने पर – 10/– रूपये प्रति वर्गमीटर। (न्यूनतम रूपये 5,000/–)

(ख) आवासीय/संस्थानिक/मिश्रित पट्टा– आवेदक मूल आवंटी से भिन्न पश्चातवर्ती क्रेता होने पर 20/– रूपये प्रति वर्गमीटर। (न्यूनतम रूपये 10,000/–)

(ग) व्यावसायिक/होटल प्रयोजनार्थ पट्टा– 20/– रूपये प्रति वर्गमीटर (न्यूनतम रूपये 10,000/–)

(iii) **(दिनांक 02.10.1959 के पश्चात् से दिनांक 01.01.1992 तक धारित सम्पतियांः– परम्परागत रूप से विकसित पुरानी आबादी/सघन आबादी क्षेत्रों हेतु –(न्यूनतम रूपये 10,000/–)**

- आवासीय/संस्थानिक प्रयोजनार्थ शुल्क 20/– रूपये प्रतिवर्गमीटर।
- मिश्रित प्रयोजनार्थ शुल्क 25/– रूपये प्रतिवर्गमीटर।
- व्यावसायिक/होटल आदि प्रयोजनार्थ शुल्क 50/– रूपये प्रतिवर्गमीटर।

(iv) **गैर–कृषिक खातेदारी भूमि (जिस पर निर्माण हो चुका है), ग्राम पंचायत की आबादी भूमि, ग्रामीण क्षेत्र भूमि रूपान्तरण नियम 1971, 1992 एवं 2007 के तहत जारी संपरिवर्तन आदेशों से संबंधित भूमि एवं नगरीय क्षेत्र भूमि रूपान्तरण नियम, 1981 के तहत् जारी गैर–कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण आदेश, कस्टोडियन–(न्यूनतम रूपये 20,000/–)**

- आवासीय/संस्थानिक प्रयोजनार्थ शुल्क 50/– रूपये प्रति वर्गमीटर।
- मिश्रित प्रयोजनार्थ शुल्क 75/– रूपये प्रति वर्गमीटर।
- व्यावसायिक/होटल प्रयोजनार्थ शुल्क 100/– रूपये प्रति वर्गमीटर।

(v) पूर्व राजा–महाराजाओं/उनके परिवार के सदस्यों/पूर्व जागीरदारों द्वारा स्वयं के स्वामित्व की भूमि का भूखण्डों के रूप में दिनांक 02.10.1959 के पश्चात् व दिनांक 01.01.1992 से पूर्व विक्रय किया गया है। (न्यूनतम रूपये 30,000/–)

- आवासीय/संस्थानिक प्रयोजनार्थ शुल्क 50/– रूपये प्रति वर्गमीटर।
- मिश्रित प्रयोजनार्थ शुल्क 100/– रूपये प्रति वर्गमीटर।

- व्यावसायिक/होटल आदि प्रयोजनार्थ शुल्क 150/– रूपये प्रति वर्गमीटर।

नोटः– (i) उपरोक्त सभीश्रेणियों में आवासीय/संस्थानिक/मिश्रित की नियमन राशि अधिकतम 5 लाख रूपये एवं व्यावसायिक/होटल प्रयोजनार्थ की नियमन राशि अधिकतम 10 लाख रूपये होगी।

(ii) मिश्रित से तात्पर्य नीचे दुकान–ऊपर मकान।

(iii) फ्री–होल्ड पट्टे पर कोई लीज राशि वसूलनीय नहीं होगी। 99 वर्षीय लीज डीड/पट्टा/रूपान्तरण आदेश सरेण्डर कर पट्टा प्राप्त करता है तो बकाया लीज राशि एवं 10 वर्षीय एक मुश्त लीज राशि वसूल की जाकर ही पट्टा जारी किया जायेगा। भूमि रूपान्तरण आदेशों में लीज राशि की गणना रूपान्तरण शुल्क की 4 गुना राशि को आवासीय दर मानते हुए 2.5 प्रतिशत एवं व्यावसायिक में 5 प्रतिशत की दर से राशि देय होगी।

(iv) आवेदित प्रकरण में मौके पर उपलब्ध भूखण्ड/भवन का क्षेत्रफल आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेजों (प्रूफ ऑफ राइर्टस) से अधिक होने की स्थिति में स्वामित्व दस्तावेजों से अधिक क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 10 प्रतिशत या डी.एल.सी. का 10 प्रतिशत जो भी कम हो, राशि वसूल कर सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा जारी किया जायेगा। यदि अतिरिक्त भूमि किसी संरक्षित स्थल का हिस्सा है तो उसका आवंटन नहीं किया जावेगा।

(v) राजकीय कार्यालय हेतु कोई शुल्क देय नही होगा।

(vi) नजूल सम्पतियों की आवंटन दरें पृथक से राज्य सरकार द्वारा तय की जावेगी।

उपरोक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं विशिष्ट सचिव

कृषि भूमि रूपान्तरण
टाउनशिप पॉलिसी

विभिन्न प्रकरणों में राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की गई दरों का विवरण

1. कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण में लगने वाले शुल्क

(i)प्रीमियम दर/ रूपान्तरण शुल्कः—

(अ)90—बी के प्रकरण—भू राजस्व अधिनियम की धारा 90—बी के अन्तर्गत निर्णय किये गये प्रकरण जिनमें पट्टा जारी नही हुआ है।उनमें निर्धारित पूर्व नियमन/रूपान्तरण शुल्क ही प्रभावी रहेगी। जयपुर में आदेश दिनांक 27.09.1999 के अनुसार अन्य शहरों के आदेश दिनांक 22.12.1999 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार जोनवार रूपान्तर शुल्क देय है व्यावसायिक रूपान्तरणशुल्क आदेश दिनांक 26.05.2000 के अनुसार देय है परिधि नियन्त्रण क्षेत्र में आदेश दिनांक 13.09.2000 व 10.10.2000 के अनुसाररूपान्तरण शुल्क देय है।

(ब) दिनांक 17.06.1999 से पूर्व के प्रकरण—जिन प्रकरणों मेंभू राजस्व अधिनियम की धारा 90—ए (8)की कार्यवाही की गई है उनमें कृषि से अकृषि प्रयोजन नियम 2012 के नियम 16(4) के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 31.07.2012 के अनुसार 01.04.2014 से प्रत्येक वर्ष 1 अप्रेल को 10% की वृद्धि करते हुये निम्न तालिका के अनुसार प्रीमियम दर देय है।

तालिका

रूपये प्रति वर्गगज

क्र. सं.	भूमि उपयोग का प्रयोजन (कृषि से)	जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में जयपुर रीजन के लिए	जयपुर को छोडकर अन्य संभागीय मुख्यालय वाले शहरों के लिए	संभागीय मुख्यालयों को छोडकर एक लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहरों के लिए	एक लाख से कम जनसंख्या वाले समस्त नगरीय कस्बें
1	आवासीय (200 वर्गगज तक)	132	132	114	90
2	आवासीय (200 वर्गगज से अधिक)	198	198	168	132
3	वाणिज्यिक (200 वर्गगज तक)	862	775	520	349
4	वाणिज्यिक (200 वर्गगज से अधिक)	862	775	675	520
5	संस्थानिक व औद्योगिक	132	132	132	90

परन्तुः—

(1) वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ निर्मित भूखण्डों के नियमन के लिए प्रीमियम दरें निम्नांकित होगीः—

वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमित किये जाने वाले भूखण्ड का क्षेत्रफल	**वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ देय पर**
(अ) 1—110 वर्ग फुट	आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु निर्धारित प्रीमियम दर + 5000.00 रूपये
(ब) 111—300 वर्ग फुट	आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु निर्धारित प्रीमियम दर + 10000.00 रूपये
(स) 301—500 वर्ग फुट	आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु निर्धारित प्रीमियम दर + 20000.00 रूपये
(द) 501 वर्ग फुट या उससे अधिक	आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु निर्धारित प्रीमियम दर + प्रति 50 वर्ग फुट या उसके अंश पर 2500.00 रूपये

नोटः—

(i)अपंजीकृत दस्तावेजों में कुल प्रीमियम राशि की 9%शास्ति राशि देय है।

(ii) कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन नियम 2012 के नियम 16(2) के अनुसार दिनांक17.06. 1999 से पूर्व की कॉलोनी में धारा 90—ए (8) की कार्यवाही व ले—आउट प्लान स्वीकृत होने के पश्चात् समाचार पत्रों में 30 दिवस की विज्ञप्ति जारी कर आहूत किये गये प्रथम कैम्प में पट्टा लेने हेतु आवेदन नही कर प्रथम कैम्प के पश्चात् आवेदन करने पर प्रथम कैम्प की दिनांक से 9% ब्याज सहित प्रीमियम राशि लेने का प्रावधान है।

(स) दिनांक 17.06.1999 से पश्चात् की कॉलोनियों एवं निजी कृषि भूमि की योजनाओं के प्रकरण—दिनांक 17.06.1999 के पश्चात् की बसी हुई कॉलोनियों में भू राजस्व अधिनियम की धारा 90—ए की कार्यवाही की गई है उनमें एवं निजी कृषि भूमि की टाउनशिप पॉलिसी के अन्तर्गत स्वीकृत की गई योजनाओं में कृषि से अकृषि प्रयोजन नियम 2012 के नियम 9(1) के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 13.02.2020 के अनुसार 01.04.2021 से 7.5%वृद्धि 10 के अग्रिम गुणाक तक करते हुए निम्न तालिका के अनुसार प्रीमियम दर देय है।

(रूपये प्रति वर्ग मीटर भूखण्ड के वास्तविक पट्टा क्षेत्रफल पर)

क्र. सं.	प्रयोजन	जयपुर			जोधपुर, अजमेर, कोटा, उदयपुर, बीकानेर, अलवर, भरतपुर, भीलवाडा व भिवाडी के नगरीय क्षेत्र		कॉलम 3 एवं 4 में उल्लेखित नगरीय क्षेत्र को छोडकर 50,000 से अधिक जनसंख्या वाले नगरीय क्षेत्र	50,000 तक की जनसंख्या वाले नगरीय क्षेत्र
1	2	3			4		5	6
		नगर निगम सीमा के भीतर	नगर निगम सीमा को छोडकर मास्टर प्लान में वर्णित U-1क्षेत्र	नगर निगम सीमा एवं मास्टर प्लान में वर्णित U-1क्षेत्र को छोडकर शेष जयपुर रीजन	नगर निगम/नगर परिषद क्षेत्र के भीतर	नगर निगम/नगर परिषद क्षेत्र को छोडकर शेष क्षेत्र	समस्त नगरीय क्षेत्र	समस्त नगरीय क्षेत्र
1.	आवासीय (1) 200 व.मी. तक	280/—	160/—	120/—	200/—	160/—	120/—	90/—
	आवासीय (2) 200 व.मी. से अधिक	380/—	230/—	180/—	290/—	230/—	180/—	120/—
	(3)ग्रुप हाउसिंग	290/—	160/—	120/—	200/—	160/—	120/—	90/—
2.	वाणिज्यिक (1) 200 व.मी. तक	1100/—	740/—	740/	740/	660/—	460/—	310/—
	(2) 200 व.मी. से अधिक	1470/—	740/—	740/	1100/—	740/	660/—	460/—

3	फार्म हाउस	560 रू प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र (गणना योग्य भू–आच्छादन क्षेत्र पर)
4	धार्मिक आध्यात्मिक व चेरिटेबल संस्था के अलावा अन्य संस्थान	प्रथम 40000 वर्गमीटर तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर से एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत
5	पर्यटन इकाई होटल/मोटल/रिसोर्ट/एम्यूजमेन्टपार्क	प्रथम 20000 वर्गमीटर तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर से एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत
6	जन सुविधायें–अस्पताल, डिस्पेन्सरी, स्पोर्टस कॉम्पलेक्स धार्मिक व आध्यात्मिक संस्थायें	प्रथम 10000 वर्गमीटर तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर से एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 25 प्रतिशत
7	इन्फ्रास्ट्रचर, प्रोजेक्ट एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स–ऊर्जा, दूरसंचार, ट्रान्सपोर्ट, कन्टेनर डिपो	प्रथम 20000 वर्गमीटर तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर से एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 25 प्रतिशत
8	औद्योगिक	प्रथम 5000 वर्गमीटर तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर से एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत

नोटः–

(i) आवासीय अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कॉर्नर भूखण्ड होने पर निर्धारित प्रीमियम दरों में 10 प्रतिशत की वृद्धि कर गणना की जायेगी।

(ii) दिनांक 17.06.1999 के पश्चात् बसी हुई कॉलोनी में पंजीकृत दस्तावेजों में प्रीमियम राशि की 10%शास्ति राशि देय है, व अपंजीकृत दस्तावेजों में प्रीमियम राशि की 50% राशि शास्ति देय है।

(iii) 90–ए के आवेदन एवं बसी हुई कॉलोनियों में पट्टें के आवेदन के साथ प्रीमियम दर की 10% राशि जमा करानी होती है जिसका समायोजन सम्पूर्ण राशि जमा कराते सयम किया जाता है।

(iv) स्वीकृत किया गया ले–आउट प्लान विक्रय योग्य क्षेत्र के प्रयोजन के अनुसार प्रीमियम राशि जमा होने के पश्चात् ही ले–आउट प्लान जारी किया जायेगा।

(v) टाउनशिप पॉलिसी के अन्तर्गत 2 हैक्टयर से कम की प्लान्टेड डवलेपमेन्ट की योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत के बराबर भूमि की राशि E.W.S./L.I.G.भूखण्डों के एवज् में आरक्षित दर से राशि देय है।

(vi)अधिसूचना दिनांक 13.02.2020 के स्पष्टीकरण के बिन्दु 5 व राज्यसरकारद्वार समय–समय दी गई छूट लागू होगी।

(Vii) स्थानीय निकाय द्वारा स्वप्रेरणा से सर्वे कराकर स्वीकृत किये गये ले–ऑउट प्लॉन के भूखण्ड़ों में 17.50/–रू. प्रति वर्गमीटर सर्वे शुल्क देय है।

(द) राजकीय भूमि पर बसी हुई कॉलोनियां–राजकीय भूमि, अन्य विभागों की भूमि अथवा निकाय की अवाप्तशुदा भूमि पर बसी हुई कॉलोनियों में अधिसूचना 30.11.2017 के अनुसार 01.04.2019 से 5%वृद्धि करते हुए निम्न तालिका के अनुसार देय है।

<u>तालिका</u>

क्र. सं.	नगरीय क्षेत्रों के नाम	आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु देय दरें	वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमन हेतु देय दरें
1	जयपुर, जोधपुर, कोटा, अजमेर, उदयपुर, बीकानेर, अलवर, भरतपुर, भीलवाड़ा व भिवाडी।	आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 2316/– रू. प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो।	वाणिज्यिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 7526/–रू प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो।
2	जयपुर, जोधपुर, कोटा, अजमेर, उदयपुर, बीकानेर, अलवर, भरतपुर व भीलवाड़ा को छोड़कर 50,000 से अधिक जनसंख्या वाले शेष नगरीय क्षेत्र	आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 1159/– रू प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो।	वाणिज्यिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 4052/–रू प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो।
3	भिवाडी को छोड़कर 50,000 से कम जनसंख्या वाले शेष नगरीय क्षेत्र	आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 464/– रू प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो।	वाणिज्यिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 1737/–रू प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो।

निजी विकास कर्ता की योजना में राजकीय भूमि की दर– आरक्षित दर का कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर जो भी अधिक हो।

नोटः–

विकास प्राधिकरण 2.5 हैक्टयर, नगर विकास न्यास 1.25 हैक्टयर तथा निकाय 0.5 हैक्टयर तक प्रति कॉलोनी/योजना में सरकारी भूमि का नियमन कर सकेंगे इससे अधिक क्षेत्रफल होने पर राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त ही नियमन किया जा सकेगा।

(ii)लीज/Urben Assessment or Ground Rent:–(अ) 90–बी व 90–ए के प्रकरणों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजननियमन 2012 के नियम 20 के अनुसार कोई भी प्रयोजन मल्टीफ्लेक्ससहित (व्यावसायिक को छोडते हुय) में आवासीय कीमत के 2.5% और व्यवसायक में आवासीय कीमत के 5% की दर से लीज राशि देय है।

नोटः—

(i) आवासीय कीमत से भूमि के आवासीय उपयोग की प्रीमियम दर के चार गुणा कीमत से है।

(प्रीमियम दर x 4 = आवासीय कीमत)

(ii) 10 वर्ष की लीज एक मुश्त जमा कराने पर फ्री—होल्ड का पट्टा जारी किया जायेगा।

(iii) 8 वर्ष की लीज राशि एकमुश्त जमा कराने पर 99 वर्षिय लीज होल्ड का पट्टा लीज मुक्ति प्रमाण—पत्र के साथ दिया जायेगा।

(iv) राजकीय भूमि में लीज राशि नियमन दर पर देय होगी।

(v) राज्य सरकार द्वारा समय—समय पर दी गई छूट लागू होगी।

1. (ii) **<u>बी.एस.यू.पी. शुल्कः—</u>**आदेश दिनांक 22.06.2018 के अनुसारबी.एस.यू.पी. शुल्क देय है सभी प्रकार के भू—उपयोग परिवर्तन व भू—रूपान्तरण में 25/—रू. प्रति व.मी. की दर से बी.एस.यू.पी. शुल्क, देय है, किन्तु भू—उपयोग परिवर्तन व भू—रूपान्तरण दोनों होने पर एक बार ही बी.एस.यू.पी. शुल्क देय है, पूर्व में उक्त भूखण्ड/भूमि पर बी.एस.यू.पी. शुल्क जमा कराया गया है तो उक्त शुल्क देय नही होगा।

नोटः—

(i) हैरिटेज होटल/रिसोर्ट/मोटल/एम्यूजमेन्ट पार्क के लिए बी.एस.यू.पी. राशि केवल सकल निर्मित क्षेत्रफल पर देय होगी। अन्य पर्यटन ईकाइयों यथा होटल/कन्वेन्शन सेन्टर/रेसटोरेन्ट अथवा कैफेटेरिया आदि के लिये नियमानुसार शुल्क लिया जायेगा।

1. **(iii).<u>बाह्य विकास शुल्क E-D-C:—</u>** टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार स्वीकृत सम्पूर्ण योजना क्षेत्र दर बाह्य विकास शुल्क निम्न प्रकार न्यूनतम देय है।

क्र.. सं.	जन सख्या2001 के अनुसार शहर की आबादी	दर प्रति वर्ग मीटर
1	1 लाख तक	100/—
2	1 लाख से अधिक 10 लाख तक	150/—
3	10 लाख से अधिक	200/—

नोटः—

(i) 500 मीटर क्षेत्र में 18 मीटर चौडी सडक व बिजली की लाईन उपलब्ध होने पर EDC रूपये 100 से अधिक देय नही होगी।

(ii) ग्रुप हाउसिंग के मामलों में EDC आवासीय की 1.5 गुणा देय है।

(iii) संस्थागत व पर्यटन ईकाई मामलों में EDC भू—अच्छादित क्षेत्र के दुगने पर देय होगी।

(iv) व्यावसायिक मामलों में EDC आवासीय से दो गुनी देय होगी।

(v) फार्म हाउस के प्रकरणों में EDC बिलटप क्षेत्र के दुगने पर 50/—रूपये प्रति व.मी. विद्यमान विकास हेतु देय है।

(vi) मुख्यमंत्री जनआवास योजना 2015 के प्रकरणों में भी टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार EDCदेय होगी।

(vii) औद्योगिक भूखण्डों में EDC निम्न प्रकार देय होगी

(a) 50,000 तक आबादी का शहर – 20/– प्रति व.मी.

(b) 50,000 से 10 लाख तक आबादी का शहर – 30/– प्रति व.मी.

(c) 10 लाख से आबादी का शहर – 50/– प्रति व.मी.

(viii) वास्तिविक EDCअधिक होने पर विकासकर्ता से वसूल की जायेगी। इस आश्य का शपथ पत्र में लिया जायेगा।

(ix) कृषि आधारित वेयर हाऊसिंग/गोदाम के भूखण्ड़ों के लिए निकायों द्वारा बाह्य विकास एवं सिवर लाइन पर व्यय नही किया जाता है न ही आवश्यकता है, तो EDCदेय नही है यदि भविष्य में निकायों द्वारा बाह्य विकास कराया जाता है, समतुल्य राशि आवेदक द्वारा जमा कराई जायेगी। इस आश्य का शपथ पत्र लिया जावें।

(x) EDC एक मुश्त जमा कराने पर 20% की छूट देय होने से 80% राशि ही देय होगी।

(xi) EDC4 किश्तों मे निम्न प्रकार देय है (द्वितीय से चतुर्थ किस्त के उत्तर दिनांकित चैक लिये जावें।

क्र. सं.	किस्त	राशि	अवृद्धि
1	प्रथम किस्त	25 प्रतिशत	ले–आउट/एकल पट्ट जारी होने से पूर्व
2	द्वितीय किस्त	25 प्रतिशत	अनुमोदन के 6 माह तक बीना ब्याज आगामी 6 माह तक 9 प्रतिशत ब्याज सहित
3	तृतीय किस्त	25 प्रतिशत	अनुमोदन के 9 माह तक बीना ब्याज आगामी 6 माह तक 9 प्रतिशत ब्याज सहित
4	चर्तुथ किस्त	25 प्रतिशत	अनुमोदन के 1 वर्ष तक बीना ब्याज आगामी 6 माह तक 9 प्रतिशत ब्याज सहित

<u>नोटः–</u>

1 वर्ष 6 माह के पश्चात् 9% ब्याज पर राज्य सरकार की स्वीकृति से समय अवधि बढाई जा सकती है।

(iv) आन्तरिक विकास शुल्क–टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार निजी कृषि भूमि की योजनाओं में आन्तरिक विकास हेतु सेलेबल क्षेत्र के 12.5 प्रतिशत भूखण्ड विकासकर्ता के निकाय में रहन रखे जाते है। टाउनशिप पॉलिसी 2010 (10 हैक्टयर) के बिन्दु 5.03 के अनुसार सीवर लाइन के 50/–रूपये प्रति वर्गमीटर नाला निर्माण के 40/–रू. प्रति वर्गमीटर के ओवर हेड टैंक के 50/–रू. प्रति वर्गमीटर कुल 140/–रू. प्रति वर्गमीटर लेने का प्रावधान है।आदेश दिनांक 11.05.2017 द्वारा बसी हुई कॉलोनियों में विकास शुल्क जमा नही कराया जाता है। भविष्य में टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार आन्तरिक विकास शुल्क लिया जायेगा, एवं पट्टे में ये नोट अंकित होगा की योजना में आन्तरिक जलापूर्ति बिजली आपूर्ति व आन्तरिक सड़क का निर्माण कार्य पर होने वाले वय्य विकासकर्ता/ग्रह निर्माण सहकारी समिति द्वारा किया जायेगा। राज्य सरकार द्वारा कोई दर निर्धारित नही की गई है। कुछ निकायों द्वारा न्यास बैठकों में निर्णय लेकरअलग–अलग राशि ली जाती है।

नोटः—

(i) एकल पट्टों में विकासकर्ता द्वारा ही विकास काराया जाता है अतः 140/—रूपये राशि देय नही है।

(ii) उल्लेखित कार्य कराये जाने पर ही उक्त राशि जमा कराई जावे उक्त कार्य विकासकर्ता द्वारा कराई जाने पर 140/— रूपये राशि नही ली जावे।

<u>(v) एकल पट्टे में सुविधा क्षेत्र के एवज् में राशिः—</u>2 हैक्टयर से अधिक व कम क्षेत्रफल के एकल पट्टों में 5% क्षेत्र सुविधा क्षेत्र छोडे जाने का प्रावधान है। 2 हैक्टयर से कम क्षेत्रफल के एकल पट्टों में 5%सुविधा क्षेत्र के बराबर भूमि की आरक्षित दर सेराशि भी जमा करवाई जा सकती है।

नोटः—1

(i) फार्म हाउस के एकल पट्टों में 5% सुविधा क्षेत्र आदेश 22.06.2017 के अनुसार छोडना आवश्यक नही है, एवं संस्थागत परियोजन भविष्य में आवश्यक होने पर 5% सुविधा क्षेत्र छोडने की शर्त पट्टे में अंकित किये जाने का प्रावधान है।

(ii) रिसोर्ट के एकल पट्टे में आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार कृषि भूमि की डी.एल. सी. की दर से राशि देय है।

नोटः—2

कृषि भूमि के 90—ए के प्रकरणों में क्रम संख्या (i) से (vi) तक में मांग—पत्र जारी होने के 90 दिवस में राशि जमा करानी होगी उसके पश्चात् अगामी 9 माह तक 9 प्रतिशत की दर से ब्याज सहित राशि जमा कराई जा सकेगी। परन्तु मांग—पत्र प्राप्त होने के एक वर्ष तक राशि जमा नही कराने पर 90—ए की अनुज्ञा रद्द मानी जायेगी।

(vi) पंजीयन शुल्कः—निकायों द्वारा जारी की गई लीज डीड/पट्टे का पंजीयन कराना आवश्यक है। जिसका शुल्क निम्न प्रकार देय है।

(i)टाउनशिप पॉलिसी के व्यावसायिक प्रयोजन में प्रीमियम राशि के8 गुणा की दर से व अन्य गैर व्यावसायिक प्रयोजन में प्रीमियम राशि के 4 गुणा की दर से देय है।

(ii) बसी हुई कॉलोनियां/ गृह निर्माण सहकारी समिति की कॉलोनियों में प्रीमियम राशि, आन्तरिक व बाह्य विकास शुल्क,ब्याज, शास्ति आदि जमा राशि + दो वर्ष की लीज राशि पर देय है।

(iii)पुर्नवैध कराने पर देय शुल्क का 120% देय होगा।

(iv) टाउनशिप केप्लाटेड योजना में प्रोविजनल पट्टे प्रारूप ''द'' नोमीनी असहानीय—पत्र आदि 500/— रू. की स्टाम्प डयूटी पर पंजीयन होगा अन्य प्रकरणों में बाजार मूल्य का 2% स्टाम्प डयूटी देय होगी।

(v) लीज होल्ड से फ्री—होल्ड पट्टा नामान्तरण का नया पट्टा उप—विभाजन/पुनर्गठन का नया पट्टा 500/— रू. की स्टाम्प डूयटी तथा भू—उपयोग परिवर्तन में निकाय में जमा शुल्क पर स्टाम्प डयूटी देय है।

(vi) निकाय की योजनाओं में आवंटन के आधार पर निकाय द्वारा लीज–होल्ड जारी होने से पूर्व ही अपंजीकृत दस्तावेजों से क्रय करने पर उचित क्रेता से निकाय में जमा राशि के 1.5% गुना पर स्टाम्प डयूटी देय होगी।

(vii) कृषि भूमि के अपंजीकृत दस्तावेजों में अन्तिम क्रेता से बाजार मूल्य का 20% सिर्फ भूखण्उ की भूमि पर स्टाम्प डयूटी देय होगी।

(viii) अन्य प्रकरणों में निकाय में जमा राशि+दो वर्षों क लीज पर स्टाम्प डयूटी देय होगी।

2. भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्कः–

भवन विनियम–2020 की अनुसूची–2 एवं जारी आदेशों के अनुसार निम्न प्रकार निर्माण अनुज्ञा शुल्क देय है:–

क्र सं.	शुल्क का प्रकार	निर्माण का प्रयोजन	दर (प्रति वर्गमीटर)
1	प्रार्थना पत्र शुल्क	व्यावसायिक प्रयोजन	500 एक मुश्त
		अन्य (गैर व्यावसायिक) प्रयोजन	300 एक मुश्त
2	जांच शुल्क (आवेदन के साथ भूखण्ड के क्षेत्रफल पर)	व्यावसायिक प्रयोजन	45/– प्रति व.मी. अधिकतम 3.0 लाख
		अन्य (गैर व्यवसायिक) प्रयोजन	15/– प्रति व.मी. अधिकतम 1.0 लाख
3	अनुमोदन शुल्क	व्यावसायिक 500 वर्गमीटर तक	क्षेत्रफल x मंजिलों की संख्या x 50
		500 से अधिक (सकल निर्मित क्षेत्र पर)	75/– प्रति व.मी.
		अन्य गैर व्यावसायिक प्रयोजन 500 व.मी. तक 500 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल पर	क्षेत्रफल x मंजिलों की संख्या x 25 50/– प्रति व.मी.
4	वर्षा जल सग्रहण व वृक्षारोपण प्रार्किंग व अग्नि समन व भूकम्प रोधी प्रावधान मलवा हटाने हेतु 18 मीटर ऊंचाई तक के भवनों में अमानत राशि रिफेन्डेबल	भूखण्ड क्षैत्रफल 225 व.मी. से अधिक 500 व.मी. तक	50.0 हजार
		500 व.मी. से अधिक 750 व.मी.तक	75.0 हजार
		750, व.मी. से अधिक 2500 व.मी. तक	1.0 लाख
		2500, व.मी. से अधिक 4000व.मी. तक	2.0 लाख
		4000 व.मी. से अधिक 10,000 व.मी. तक	3.0 लाख
		10,000 व.मी. से अधिक	5.0 लाख
5	वर्षा जल सग्रहण व वृक्षारोपण प्रार्किंग व अग्नि समन व भूकम्प रोधी प्रावधान मलवा हटाने हेतु 18 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवनों में अमानत राशि रिफंडेबल	भूखण्ड क्षैत्रफल 750 व.मी. से अधिक 2500 व.मी. तक	2.0 लाख
		2500 व.मी. के अधिक 4000 तक	4.0 लाख
		4000, व.मी. के अधिक 10000 व.मी. तक	6.0 लाख
		10000, व.मी. के अधिक	10.0 लाख

(i)	नोटः– (i) जिन प्रोजेक्टों का रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलेपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलेपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों के तहत पंजीकरण करावाया जाना अनिवार्य है। ऐसे प्रोजेक्ट्स को छोडकर, अन्य प्रस्तावित भवनों हेतु पार्किंग, अग्निशमन, भूकम्प रोधी, वृक्षारोपण/प्लांटेशन आदि प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए भवन निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व निर्धारित अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट/बैंक गारन्टी के रूप में भवन निर्माता द्वारा स्थानीय निकाय को जमा कराने होगे। यह राशि कंपाइलेशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी। (ii) मैकेनिकल पार्किंग की सुनिश्चित्ता करने हेतु आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग (सरफेस कार पार्किंग के अतिरिक्त) एक लाख रूपये अमानत राशि बैंक गारंटी के रूप में ली जावेगी, जिसे निर्धारित मैकेनिकल कार पार्किंग के निर्माण के बाद लौटा दी जावेगी।		
6	भवन पूर्णता व अधिवास प्रमाण–पत्र	मिश्रित/व्यवसायिक	सकल निर्मित क्षेत्र पर 30/– रू. प्रति व.मी.
		अन्य (गैर व्यावसायिक) प्रयोजन	सकल निर्मित क्षेत्र पर 15/– रू. प्रति व.मी.
7	बी.एस.यू.पी. शुल्क भवन विनियम 2020 के अनुसार/15 मीटर व उस से अधिक ऊँचाई के भवनों पर देय है। पूर्व में भूखण्ड पर अन्य प्रकरण में जमा है तो देय नही है।	व्यावसायिक प्रयोजन	25/– रू प्रति व.मी.
		अन्य (गैर व्यावसायिक) प्रयोजन	10/– रू प्रति व.मी.
8	बेटरमेन्ट लेवी निर्धारित से अधिक BAR प्रस्तावित करने पर अधिशेष क्षेत्र पर	मिश्रित /व्यवसायिक प्रयोजन	आवासीय आरक्षित दर का 40%
		अन्य (गैर व्यावसायिक) प्रयोजन	आवासीय आरक्षित दर का 20%

बेटरमेन्ट लेंवी की 5 किस्तें उत्तर दिनांकित चैक निम्न प्रकार लिये जावे

क्र. सं.	किस्त	लेवी का प्रतिशत	समय अवधि
1	प्रथम	20%	मानचित्र स्वीकृति से 1 वर्ष
2	द्वितीय	20%	मानचित्र स्वीकृति से 1 वर्ष 9 माह
3	तृतीय	20%	मानचित्र स्वीकृति से 2 वर्ष 6 माह
4	चतुर्थ	20%	मानचित्र स्वीकृति से 3 वर्ष 3 माह
5	पंचम	20%	मानचित्र स्वीकृति से 4 वर्ष
	नोटः– (i)उपरोक्तानुसार किशतों की राशि के उत्तर दिनांकित चैक (Post DatedCheque) लेकर ही मानचित्र स्वीकृत किये, जावे, उत्तर दिनांकित (Post Dated Cheque) अस्वीकृत (Dishonour) होने पर चैक, अस्वीकृत होने की दिनांक (विलंब अवधि) से नियमानुसार ब्याज देय होगा		

	बेटरमेन्ट लेवी हेतु देय किश्त का चैक किसी विशेष परिस्थिति में अनादरित हो जाता है तो ऐसी स्थिति में आवेदक यदि चैक अनादरित की दिनांक से अधिकतम 15 दिवस में निकाय को आवेदन प्रस्तुत प्रस्तुत करता है तो निकाय द्वारा उक्त किश्त की राशि हेतु छः माह की अवधि 12 प्रतिशत ब्याज की दर से मय ब्याज जमा कराये जाने की छूट प्रदान की जा सकेगी। इन विनियमों से पूर्व के प्रकरणों में भी उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जा सकेगी। (ii) बेटरमेन्ट लेवी की कुल राशि की 25 प्रतिशत राशि बी.एस.यू.पी. फन्ड में जमा करानी होगी। (iii)मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर प्रस्तावित भवन हेतु भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क एवं मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित होने पर देय बेटरमेन्ट लेवी की राशि वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के क्षेत्रफल पर देय होगी।

9. अग्निशमन शुल्क–	**क्र.सं.**	**प्रस्तावित भवन की ऊँचाई**	**देय शुल्क (बी.ए.आर. क्षेत्रफल पर)**
	1	15 मीटर ऊँचाई तक	रू. 50/– प्रति वर्गमीटर
	2	15 मीटर से अधिक परन्तु 40 मीटर ऊँचाई तक	रू. 100/– प्रति वर्गमीटर
	3	40 मीटर से अधिक परन्तु 60 मीटर ऊँचाई तक	रू. 100/– प्रति वर्गमीटर (40 मीटर ऊँचाई तक) रू. 150/– प्रति वर्गमीटर (40 मीटर से अधिक 60 मीटर ऊँचाई तक)
	4	60 मीटर से अधिक	रू. 100/– प्रति वर्गमीटर (40 मीटर ऊँचाई तक) रू. 150/– प्रति वर्गमीटर (40 मीटर से अधिक 60 मीटर ऊँचाई तक) रू. 200/– प्रति वर्गमीटर (40 मीटर से अधिक ऊँचाई पर)

10. बिना स्वीकृति निर्माण की राशि–	**क्र.सं.**	**प्रकरण का विवरण**	**बिना स्वीकृति प्राप्त किये, किये गये निर्माण का प्रकार**	**देय शुल्क का विवरण**	**शुल्क की गणना उदाहरणार्थ (भवन अनुज्ञा शुल्क की राशि 10000/– होने की स्थिति में शुल्क की गणना।**
	1	90 (क) की कार्यवाही से पूर्व, मौके पर निर्माण होने की स्थिति में	(i) भवन विनियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति)	= रू. 10000+रू.5000= रू. 15000 (कुल देय राशि)
			(ii) भवन विनियमों के विपरीत निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति) + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (धरोहर राशि)	=रू.10000+ रू.5000 + रू. 5000 = रू.20000 (कुल देय राशि)

	2	90 (क) की कार्यवाही पश्चात् पट्टा हेतु आवेदन की तिथि से 30 दिवस की अवधि में पट्टा जारी होने से पूर्व।	(i) भवन विनियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क(Deemed Approvalमानते हुए)	रू. 10000 (कुल देय राशि)
			(ii) भवन विनियमों के विपरीत निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति)	= रू. 10000+रू.5000= रू. 15000 (कुल देय राशि)
	3	पट्टा/लीजडीड जारी होने के पश्चात् मानचित्र स्वीकृति से पूर्व मौके पर निर्माण	(i) भवन विनियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति)	= रू. 10000+रू.5000= रू. 15000 (कुल देय राशि)
			(ii) भवन विनियमों के विपरीत निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति) + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (धरोहर राशि)	=रू.10000+ रू.5000 + रू. 5000 = रू.20000 (कुल देय राशि)

नोटः—

(i) अग्निशमन राशि Axis Bankके केन्द्रीकृत खाता संख्या 919010091350994 में जमा कराकर रसीद संबंधित निकाय में प्रस्तुत करनी होगी।

(ii) लेबर सेस हेतु निर्माण की कुल लागत की 1 प्रतिशत राशि मानचित्र स्वीकृति से पूर्व जमा करानी होगी।

(iii) भवन विस्तार —यदि किसी पूर्व निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र में विस्तार किया है तो अतिक्ति प्रस्तावित निर्माण क्षेत्र/ मंजिल पर क्र.सं. 3 के अनुसार राशि देय होगी।

(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की वैध अवधि में संशोधन —आवेदक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् अनुमोदित भवन (Validity) मानचित्र की वैध अवधि के दौरान पुनः मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराए जाते है, तो क्र. सं. 2 व 3 में दर्शायी हुई राशि का 20 प्रतिशत शुल्क संशोधित मानचित्र के जांच एवं अनुमोदन हेतु लिया जायेगा।

(v) अनुमोदित भवन मानचित्र की वैध अवधि पश्चात् संशोधन/नवीनीकरणः—यदि निर्धारित वैध अवधि के पश्चात् संशोधन/नवीनीकरण करवाया जाता है तो क्रम संख्या 2 के अनुसार निर्धारित आवेदन शुल्क तथा क्रम संख्या 2 व 3 के अनुसार मानचित्र जांच एवं अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा।

(vi) बहुनिवास इकाई के भवनों में योजना में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण हेतु प्रति निवास इकाई 25000/– रूपये अतिरिक्त राशि (अन्य सभी देय शुल्क के अतिरिक्त) देय होगी।

(vii) 50 वर्ग मीटर तक के वाणिज्यिक भूखण्डों को पार्किंग शुल्क 100000/– रूपये प्रति ई.सी.यू. देय होगा।

(viii) सौर ऊर्जा सयंत्र संबंधी व्यवस्था नही करने पर 50/–रू प्रति वर्ग मीटर व होटल हेतु 100/–रू प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर पहले वर्ष प्लेन्टी ली जायेगी।

(ix) **छूट** –आदेश दिनांक22.07.2019 के अनुसार सामाजिक एवं धार्मिक कार्यों में अग्रणि अलाभकारी पंजीकृत चैरिटेबल संस्थाऐं को राज्य के नगरीय क्षेत्रों में लोक उपयोगी सुविधाऐं यथा चिकित्सा सुविधाऐं, शैक्षणिक सुविधाऐं, वृद्धाश्रम, अनाथालय, नारी निकेतन, कुष्ठाश्रम, धर्मशाला, निशक्तजन केन्द्र, नशामुक्ति केन्द्र, कन्याश्रम, बालगृह आदि एवं पर्यटन ईकाई में पर्यटन नीति के अनुसार भवनों के अनुमोदन शुल्क में छूट देय होगी।

(x) भवन निर्माण अनुज्ञा का मांग पत्र जारी होने की दिनांक से 60 दिवस में राशि जमा करानी होगी। अगले 60 दिवस में 9 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि जमा करायी जा सकेगी। ब्याज विलम्ब अवधि पर ही देय होगा।

3. भू–उपयोग परिवर्तन राशिः–

भू–उपयोग के परिवर्तन के प्रकरणों में आवेदन शुल्क 500/–रू. व प्रशासनिक शुल्क 10/– प्रति वर्गमीटर भूमि के क्षेत्रफल पर न्यूनतम 5 हजार व अधिकतम 5 लाख रूपये (नॉन रिफन्डेबल) तथा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क निम्न प्रकार देय है।

क्र. सं.	भू–उपयोग	दर
1	गैर व्यावसायिक भू उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परविर्तन	आवासीय आरक्षित दर की 40% दर से जहां आरक्षित दर निर्धारित नही है।
		वहां आवासीय डी.एल.सी. दर की 20% की दर से
2	किसी भी उपयोग से भिन्न भू–उपयोग परिवर्तनः–(व्यावसायिक को छोडकर)	आवासीय आरक्षित दर की 20% दर से जहां आरक्षित दर निर्धारित नही है। वहां आवासीय डी.एल.सी. दर की 10% की दर से

नोटः–

(i) व्यावसायिक से अन्य भिन्न भू– उपयोग परिवर्तन में कोई राशि देय नही है।

(ii) राजकीय विभागों व उनके उपक्रमों के प्रकरणों में कोई राशि देय नही है।

(iii) सभी प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन पर 25/–रू. प्रति व.मी. की दर से बी.एस.यू.पी. शुल्क देय है, किन्तु पूर्व में किसी कार्य हेतु जमा है तो देय नही है।

(iv) मांग–पत्र जारी होने की दिनांक से 90 दिवस में राशि जमा कराने पर 5% की छूट देय होगी। भू–उपयोग परिवर्तन राशि एक वर्ष में चार किश्तों में निम्न प्रकार जमा करवाई जा सकेगीः–

क्र. सं.	किश्त	राशि का प्रतिशत	अवधि (मांग पत्र जारी होने की दिनांक से)
1	प्रथम	15%	90 दिवस
2	द्वितीय	35%	180 दिवस
3	तृतीय	25%	270 दिवस
4	चतुर्थ	25%	365 दिवस
योग		**100%**	**कुल अवधि 1 वर्ष**

प्रथम किश्त (15 प्रतिशत राशि) जमा किये जाने तथा द्वितीय, तृतीय एवं चतुर्थ (शेष 3 किश्तों) किश्तों के आगे की तारीख के (Post dated) चैक जमा किये जाने के पश्चात् भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जायेगा। चैक डीसओनर होने की स्थिति में विलम्ब अवधि (डीसओनर की दिनांक से) पर 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज देय होगा एवं मांग–पत्र जारी होने की दिनांक से तीन वर्ष तक ब्याज सहित राशि जमा करवाई जा सकेगी। इसके बाद भू–उपयोग परिवर्तन आदेश स्वतः निष्प्रभावी हो जायेगा। कृषि भूमि के मामलों में भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में यह अंकित किया जावे कि भू–राजस्व अधिनियम कि धारा 90–ए का आवेदन 90 दिवस में करना आवश्यक होगा अन्यथा भू–उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वतः निष्प्रभावी हो जायेगा।"

4. उप–विभाजन/पुर्नगठन शुल्कः–

उप–विभाजन/पुर्नगठन नियम 1975 के नियम 6 के अनुसार उप–विभाजन/पुर्नगठन शुल्क आवेदन के साथ निम्न प्रकार देय है।

क्र.सं.	भू–उपयोग	दर (प्रति वर्गमीटर)
1	पर्यटन ईकाई व संस्थागत	25/– अधिकतम 15.0 लाख
2	औद्योगिक	50/– अधिकतम 20.0 लाख
3	आवासीय	75/– अधिकतम 35.0 लाख
4	व्यवसायक	100/– अधिकतम 50.0 लाख

नोटः–

(i) उप विभाजन/पुर्नगठन स्वीकृत होने पर सभी प्रयोजन हेतु 25/– रू प्रति वर्ग मीटर से बी.एस.यू.पी. राशि देय है, किन्तु पूर्व में किसी कार्य हेतु जमा है तो देय नहीं है। भवन विनियमों के अनुसार मांग–पत्र जारी होने से 60 दिवस मेंराशि जमा करानी होगी अगले 60 दिवस में 9% ब्याज के साथ राशि जमा कराई जा सकती है।

(ii) एक बार पुनर्गठन स्वीकृति होने के पश्चात् पुनर्गठित भूखण्ड में एक और भूखण्ड का संयुक्तिकरण किया जाता है। तो बाद के भूखण्ड के क्षेत्रफल पर ही पुनर्गठन शुल्क देय होगा।

(iii)मुख्यमंत्री जन आवास योजना के क्षेत्र पर उप–विभाजन/पुनर्गठन शुल्क देय नही है।

(iv) विद्यमान योजनाओं में पुर्नगठित पर भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित करने पर देय बेटरमेन्ट लेवी का 25% अतिरिक्त लेवी देय होगी।

5. नामान्तरण में लगने वाला शुल्कः—

भूमि निस्तारण नियम 1974 के नियम 20, ए व कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन नियम 2012 के नियम 27 के अनुसार पंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर बिना मौका रिपोर्ट के निम्न राशि प्रत्येक नामान्तरण पर देय है।

क्र.सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	दर प्रति वर्ग मीटर
1	100 वर्गमीटर तक	10/—
2	100 से अधिक 300 वर्गमीटर तक	15/—
3	300 से अधिक 500 वर्गमीटर तक	20/—
4	500 वर्गमीटर से अधीक	25/—

नोटः—

(i) उत्तराधिकार (मृत्यु) के प्रकरणों में राशि देय नही है।

(ii) नियम 17(6) में निर्धारित (फिक्स) दर पर आवंटित भूखण्डों का 10 वर्ष पूर्व विक्रय करने पर निम्न राशि देय है।

क्र.सं.	आवंटन की दिनांक से	दर प्रति वर्ग मीटर
1	5 वर्ष तक	वर्तमान आरक्षित का **10%**
2	5 से अधिक 10 वर्ष तक	वर्तमान आरक्षित का **5%**

6.निर्माण अवधिविस्तार (पुर्नग्रहण राशि):—

भूमि निस्तारण नियम 1974 के नियम के नियम 14—ए में निलामी की दिनांक से, नियम 17 में कब्जा प्राप्त करने की दिनांक से, तथा कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन नियम 2012 के नियम 26 मेंपट्टा जारी करने की दिनांक से 7 वर्ष में निर्माण करना आवश्यक है। स्वतन्त्र भूखण्ड में एक ईकाई निर्माण एवं ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायक, मॉल, होटल संस्थागत भवन आदि बडे भूखण्डों के क्षैत्रफल के 1/5 भाग का भू आच्छादन क्षेत्र में निर्माण करना आवश्यक है। 7 वर्ष पश्चात् निरस्त भूखण्ड की निर्माण अवधि विस्तार परनिम्न प्रकार पुर्नग्रहण शुल्क देय है।

निकाय की योजना में 99 वर्षीय लीजहोल्ड हेतु

क्र.सं.	नीलामी में नीलामी की दिनांक/आवंटन में कब्जे की दिनांक से निर्माण अवधि	दर
1	0—7 वर्ष	देय नही है।
2	7—14 वर्ष	0.25%निलामी के समय कीआरक्षित दर/आवंटन दर
3	14—20 वर्ष	0.50%निलामी के समय की आरक्षित दर/आवंटन दर
4	20 वर्ष पश्चात्	0.75%निलामी के समय की आरक्षित दर/आवंटन दर

निकाय की योजना में फ्रीहोल्ड हेतु

क्र.सं.	निर्माण अवधि	दर
1	0–7 वर्ष	देय नही है।
2	7–14 वर्ष	0.10%निलामी के समय की आरक्षित दर/आवंटन दर
3	14–20 वर्ष	0.25%निलामी के समय की आरक्षित दर/आवंटन दर
4	20 वर्ष पश्चात्	0.50%निलामी के समय की आरक्षित दर/आवंटन दर

नोट–

नोटिस की अवधि के बाद भूखण्ड स्वतः निरस्त हो जायेगें। जिसका नियमन ट्रस्ट द्वारा राज्य सरकार की स्वीकृति से यदि भूखण्ड का पुनः विक्रय/आवंटन नही हुआ है तो आरक्षित दर की 0.75%/0.50% दर से नियमन किया जा सकेगा।

90–ए / 90–बी में लीजहोल्ड हेतु

क्र.सं.	निर्माण अवधि	दर
1	0–7 वर्ष	देय नही है।
2	7–14 वर्ष	1%नियमन के समय की आवासीय दर (प्रीमियम का चार गुना)
3	14–20 वर्ष	2%नियमन के समय की आवासीय दर (प्रीमियम का चार गुना)
4	20 वर्ष पश्चात्	2.5%नियमन के समय की आवासीय दर (प्रीमियम का चार गुना)

90–ए / 90–बी में फ्रीहोल्ड हेतु

क्र.सं.	पट्टा जारी करने की दिनांक से निर्माण अवधि	दर
1	0–7 वर्ष	देय नही है।
2	7–14 वर्ष	0-5%नियमन के समय की आवासीय दर (प्रीमियम का चार गुना)
3	14–20 वर्ष	1%नियमन के समय की आवासीय दर (प्रीमियम का चार गुना)
4	20 वर्ष पश्चात्	2%नियमन के समय की आवासीय दर (प्रीमियम का चार गुना)

नोटः

i. नोटिस की अवधि के बाद भूखण्ड स्वतः निरस्त हो जायेगें। जिसका नियमन ट्रस्ट द्वारा राज्य सरकार की स्वीकृति से यदि भूखण्ड का पुनः विक्रय/आवंटन नही हुआ है तो आरक्षित दर की 2.5%/2.0%दर से नियमन किया जा सकेगा।

ii. 90–बी के प्रकरणों में भी कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन नियम 2012 के नियम 26 के अनुसार कार्यवाही की जावें।

iii. अवाप्त भूमि के बदले विकसित आवंटन भूखण्डों में पट्टा जारी होने की दिनांक से 10 वर्ष पश्चात् उपरोक्त राशि देय है

iv. अधिसूचना 12.05.2020 के अनुसार निर्माण अवृद्धि विस्तार होने पर भवन निर्माण अनुज्ञा की अवधि स्वतः ही निर्माण अवधि विस्तार तक बढी हुई मानी जायेगी

v. आदेश दिनांक 12.05.2021 द्वारा निर्माण अवधि में 31.07.2021 तक छूट प्रदान की गई है एवं 1 वर्ष 6 माह निर्माण अवधि बढाई गई थी।

vi. न्यास की योजनाओं में निर्धारित अवधि 7 वर्ष तक में न्यूनतम सुविधाऐं (बिजली, पानी, सड़क) उस क्षैत्र/सेक्टर में उपलब्ध होने चाहिए जिसमें भूखण्ड स्थिति है।

vii. प्लाटेड टाउनशिप योजना में यदि स्वमः खातेदार/विकासकर्त्ता द्वारा पट्टे लिये गये है उन भूखण्डों में खातेदार/विकासकर्त्ता एवं उनके हस्तानान्तरित को पट्टा जारी होने की दिनांक से 14 वर्ष में निर्माण नहीं करने पर तालिका की पृष्ठ संख्या 3 व 4 के अनुसार शास्ति देय होगी।

7.लॉटरी से आवंटितभूखण्ड में विलम्ब से राशि जमा कराने पर लगने वाली शास्ति व ब्याज :–

भूमि निस्तारण नियम 1974 के नियम 17(5) के अनुसार निर्धारित (फिक्स) आरक्षित दर पर आय ग्रुप के अनुसार लौटरी से आवंटन किये गये भूखण्डों में मांग पत्र/आवंटन पत्र प्राप्त होने की दिनांक से 30 दिवस में राशि जमा करानी होगी उसके आगामी 90 दिवस तक 9 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि जमा करने का प्रावधान है। ब्याज 90दिन का देय है। कुल 120 दिन बाद भूखण्ड का आवंटन स्वतः निरस्त हो जायेगा। जिसका नियमन निम्न प्रकार शास्ति लेकर किया जा सकता है।

क्र. सं.	आवंटन की दिनांक	ब्याज दर	शास्ति	अधिकारिता
1	121 दिन से 1 वर्ष तक	9% प्रति वर्ष	5%बकाया राशि पर	अध्यक्ष न्यास
2	1 वर्ष से अधिक 2 वर्ष तक	9% प्रति वर्ष	10%बकाया राशि पर	न्यास बैठक
3	2 वर्ष से अधिक	9% प्रति वर्ष	15%बकाया राशि पर	राज्य सरकार

8.फ्री–होल्ड पट्टा–

भूमि निस्तारण नियम 1974 के नियम 3 व कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजन नियम 2012 के नियम 20 में फ्री–होल्ड पट्टें का प्रावधान जोडा गया है।

(i) 10 वर्ष की लीज राशि एक मुश्त जमा कराने पर फ्री होल्ड का पट्टा विलेख जारी किया जायेगा।

(ii) 8 वर्ष लीज राशि एक मुश्त जमा कराने पर 99 वर्षिय लीज होल्ड का पट्टा व लीज मुक्ति प्रमाण पत्र जारी होगा।

(iii) जिन प्रकरणों में पूर्व में 8 वर्ष की लीज राशि एक मुश्त जमा कराकर लीज मुक्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किया हुआ है उनमें 2 वर्ष की लीज राशि एक मुश्त जमा कराकर लीज होल्ड–पट्टे को फ्री–होल्ड में परिवर्तन कराया जा सकता है।

(iv) जिन प्रकरणों में पूर्व के वर्षों की लीज बकाया है उनमें आदेश दिनांक 10.08.2020 के अनुसार पिछले वर्षों की बकाया राशि पर 60% की छूट प्रधान करते हुये कुल बकाया राशि की 40% राशि व अग्रिम 10 वर्ष की लीज एक मुश्त जमा कराकर लीज होल्ड पट्टे को फ्री होल्ड पट्टे में परिवर्तन कराया जा सकता है।

(v) पिछले वर्षों की बकाया लीज राशि व अग्रिम 8 वर्षों की लीज राशि एक मुश्त जमा कराकर लीज मुक्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जा सकता है।

9.<u>लीज राशि –</u>

भूमि निष्पादन नियम 1974 के नियम 7 के अनुसार लीज राशि आवंटन/विक्रय के समय पर निर्धारित आरक्षित दर पर देय है। सभी प्रयोजन के भूखण्ड मल्टीफ्लेक्स सहित व्यावसायिक को छोड़कर 2.5% की दर से और व्यावसायिक प्रयोजन में 5%की दर से लीज राशि देय है। कृषि आधारित वेयर हाऊसिंग गोदाम पर लीज राशि में 100 प्रतिशत छूट है। आवंटन नीति के अनुसार लीज राशि आवंटन दर पर तथा आरक्षित दर से अधिक दर पर भूमि का आवंटन होने पर आरक्षित दर से देय है। 10,000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल पर 5 वर्ष पर तक आवंटन दर पर उसके पश्चात् प्रति वर्ष लीज राशि में 2 प्रतिशत की वृद्धि करते हुए लीज राशि देय है। अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि पर कृषि भूमि के समान आवासीय कीमत पर लीज राशि देय है (आवासीय कीमत = प्रीमियम दर X 4)

- लीज राशि भूखण्ड का कब्जा देने की दिनांक से देय है एवं कब्जा लीज–डीड जारी होने के बाद दिया जाता है।
- लीज राशि में 15 वर्ष पश्चात् व प्रत्येक बेचान पर 25% की वृद्धि होगी।
- लीज राशि 31 मार्च तक अग्रिम जमा कराई जायेगी। अग्रिम लीज राशि पर 10% की छूट देय है। बकाया लीज राशि में 9% की दर से ब्याज देय है।
- अग्रिम 8 वर्ष की लीज (चालू वर्ष + 7) राशि एक मुश्त जमा कराने पर आवंटित व उसके हस्तांतरित 99 वर्ष के लिए लीज राशि से मुक्त है। (लीज मुक्ति प्रमाण–पत्र)
- अग्रिम 10 वर्ष की लीज राशि एक मुश्त जमा कराने पर फ्री–होल्ड का पट्टा दिया जायेगा एवं 8 वर्ष की एक मुश्त मे लीज पूर्व में जमा होने पर 2 वर्ष की लीज राशि एक मुश्त जमा कराने पर भूखण्ड फ्री–होल्ड हो जायेगा।
- प्रथम 5 वर्ष तक लीज राशि आधी (1/2 भाग या सभी प्रयोजनों में 1.25% व व्यावसायिक में 2.5%) देय होगी। 5 वर्ष में भवन निर्मित होने पर पूर्ण लीज राशि देय होगी।

- बकाया लीज राशि जमा कराने पर ब्याज में 100 प्रतिशत छूट है लीज मुक्त/फ्री–होल्ड कराने पर बकाया लीज राशि पर 60% व ब्याज पर 100 प्रतिशत छूटहै।

10.बी.एस.यू.पी. शुल्क–

दिनांक 20.06.2018 के आदेशानुसार निम्न प्रकार बीएसयूपी शुल्क देय है:–

i. 15 मीटर व उससे अधिक ऊँचाई के व्यवसायिक भवनों में 25 रूपये प्रति वर्गमीटर व आवासीय भवनों में 10 रूपये प्रति वर्गमीटर,

ii. भू–उपयोग परिवर्तन/भू–रूपान्तरण में 25 रूपये प्रति वर्ग मीटर,

iii. उपविभाजन/पुनर्गठन में 25 रूपये प्रति वर्ग मीटर।

iv. निकाय द्वारा 300 वर्गमीटर से बडे व्यवसायिक भवनों के विक्रय पर 25 रूपये प्रति वर्ग मीटर व आवासीय, संस्थागत व औद्योगिक भूखण्डों के विक्रय पर 10 रूपये प्रति वर्ग मीटर।

v. निकाय द्वारा 1000 वर्गफीट से अधिक पलिन्त एरिया के फ्लैट पर 10 रूपये प्रतिवर्ग फूट तथा 100 वर्गफीट से अधिक पलिन्त एरिया की दुकान के विक्रय पर 20 रूपये प्रतिवर्ग मीटर।

vi. निकायों द्वारा संस्थानिक भूखण्डों के आवंटन में 25 रूपये प्रतिवर्ग मीटर।

vii. बेन्टरमेन्ट लेवी की 25 प्रतिशत राशि बीएसयूपी (सेल्टर) फण्ड में जमा होगी।

आदेश दिनांक 10.09.2021 के अनुसार किसी एक भूखण्ड/भवन के प्रकरण में एक बार बी. एस.यू.पी. शुल्क जमा होने के पश्चात् उस भूखण्ड पर अन्य कार्य के लिये पुनः बी.एस.यू.पी. शुल्क नहीं लिया जायेगा। साथ ही संस्थाओं का आवंटन आरक्षित दर से कम जिस दर पर किया जायेगा उसी दर के अनुरूप निकायों द्वारा बी.एस.यू.पी. शुल्क लिया जायेगा।

11.नीलामी से आवंटन–

नीलामी से भूखण्ड विक्रयपर निम्न प्रकार राशि जमा कराई जाती है।

- नीलामीआरम्भ करने की दर का 2%अमानत राशि नीलामीसे पूर्व नीलामी में भाग लेने के लिएजमा कराया जाना आवश्यक है।
- नीलामी की दिनांक से 3 कार्य दिवस में अधिकतम बोलीदाता को बीड की 15% राशि जमा करानी होगी। नही तो 2% अमानत राशि जब्त हो जायेगी एवं नीलामीनिरस्त हो जायेगी।
- नीलामी की दिनांक से 5 कार्य दिवस में बोली स्वीकृत कर नीलामी की दिनांक से 30 कार्य दिवस में मांग– पत्र जारी करना होगा।
- बीड स्वीकृति पश्चात् नीलामी की दिनांक से 240 दिवस में 35% राशि जमा करानी होगी। अगले 60 दिवस तक 9% ब्याज से राशि जमा कराई जा सकती है।

- नीलामी की दिनांक से 360 दिवस में 50% राशि जमा करानी होगी। अगले 90 दिवस तक 9% ब्याज सहित राशि जमा कराई जा सकती है।
- मांग–पत्र जारी होने के 15 दिवस में राशि जमा कराने पर नीलामी राशि पर 2% की छूट देय है। नीलामी की दिनांक से 450 दिवस तक 9% ब्याज सहित राशि जमा नही कराने पर नीलामी स्वतः ही निरस्त हो जायेगी।

12.<u>EWS /LIG/MIG-Aके आवासों में बकाया राशि व ब्याज के संबंध में:–</u>

समस्त निकायों व आवासन मण्डल द्वारा आवंटन किये गयेEWS /LIG/MIG-Aके आवासों पर बकाया राशि, बकाया किस्त अभियान अवधि (31.03.2022) तक जमा कराने पर ब्याज में 100 प्रतिशत की छूट है। आवासन मण्डल द्वारा MIG-B व HIGके आवासों में भी छूट देय है।

13.<u>बीना स्वीकृति निर्माण</u>

कृषि भूमि पर 90–ए से पूर्व किया गया निर्माण एवं मानचित्र स्वीकृति से पूर्व बिना स्वीकृति किया गया निर्माण जो नियमन योग्य है एवं नहीं है उनके संबंध में विनियम 2020 की तालिका 11 के अनुसार राशि देय है।

नोटः–

जारी किये गये सभी प्रकार के मांग पत्रों में राशि जमा कराने की अवधि 15.03.2020 के पश्चात् होने पर आदेश दिनांक 12.05.2021 द्वारा 31.07.2021 तक राशि जमा कराने की छूट प्रदान की गई हुई थी।

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक: प.3(313) नविवि/3/2011 पार्ट — जयपुर, दिनांक 24 मार्च, 2021

निदेशक स्थानीय निकाय विभाग,
राजस्थान, जयपुर
सचिव
जयपुर/जोधपुर/अजमेर
विकास प्राधिकरण।
सचिव,
नगर विकास न्यास,
अलवर, बीकानेर, भरतपुर, भीलवाड़ा, कोटा, उदयपुर,
श्रीगंगानगर, आबू, चित्तौड़गढ़, जैसलमेर, बाड़मेर, सीकर, पाली, सवाईमाधोपुर।

सचिव
राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर
मुख्य नगर नियोजक
नगर नियोजन विभाग
जयपुर
मुख्य नगर नियोजन (एन.सी.आर)
नगर नियोजन विभाग, जयपुर

विषय :– अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर विक्रित सम्पत्ति के नियमन के सम्बन्ध में।

नगरीय विकास न्यास/प्राधिकरण/आवासन मण्डल द्वारा भूखण्ड आवंटन एवं नीलामी के माध्यम से विक्रय किये जाते हैं। उनकी लीज-डीड (पट्टा) जारी होने से पूर्व ही अपंजीकृत दस्तावेजों से बेचान (चाहे कितनी भी बार हो) कर दिया जाता है, उन प्रकरणों में अंतिम क्रेता के पक्ष में लीज-डीड (पट्टा) निष्पादन की कार्यवाही वित्त विभाग की संलग्न अधिसूचना क्रमांक प.4(2) वित्त/कर/2021-273 दिनांक 24.02.2021 अनुसार की जा सकती है।

नगरीय स्थानीय निकायों से पट्टा विलेख प्राप्त करने से पूर्व सहकारी सोसाइटियों द्वारा आवंटित या विक्रित भूमि का अंपजीकृत दस्तावेजों द्वारा बेचान (चाहे कितनी भी बार हो) कर दिया जाता है, उन प्रकरणों में अंतिम क्रेता के पक्ष में लीज-डीड (पट्टा) निष्पादन की कार्यवाही वित्त विभाग की संलग्न अधिसूचना क्रमांक प.4 (2) वित्त/कर/2021-273 दिनांक 24.02.2021 अनुसार की जा सकती है।

आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

Government of Rajasthan
Finance Department
(Tax Division)
Notification

Jaipur, February 24, 2021

In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 9 of the Rajasthan Stamp Act, 1998 (Act No : 14 to 1999) and in susperssion of this department's notification numbers F.2(55)FD/Tax/2012-33 dated 12.07.2012, F.4 (3)FD/Tax/2018-188 dated 12.02.2018, F.4(3)FD/Tax/2017-113 dated 08.03.2017, F.2(37)FD/Tax/2010+-125 dated 08.03.2011, F.4(4)FD/Tax/2020-126 dated 20.02.2020 and F.4(4)FD/Tax/2020-127 dated 20.02.2020, as amended from time to time, the State Government being of the opinion that it is expedient in the public interest so to do, hereby orders that the stamp duty chargeable on the instruments specified in column number 2 of the table given below shall be reduced and charged at the rate as specified against each of them in column number 3 of the said table:-

S.No.	Description of instrument	Stamp Duty
1	**2**	**3**
1.	The lease deed of residential site allotted under the Indira Awaas Yojana and Mukhymantri Gramin B.P.L. Awaas Yojana	Nil
2.	The lease deed or allotment order issued by the Gram Panchayat under rule 157 or 158 of the Rajasthan Panchayati Raj. Rules, 1996	Rs. 100
3.	The lease deed or allotment order issued under the Rajasthan Government Grants Act, 1961 (Act No. 20 to 1961)	Rs. 100
4.	The lease deed or allotment order issued under the Rajasthan Slum Development Policy-2012	Rs. 100
5.	The lease deed/sale deed issued/executed under the Chief Minister's Jan Awas Yojana-2015 or Pradhan Mantri Awas Yojana for- (i) dwelling units for Economically Weaker Section	0.5% of consideration amount
	(ii) dwelling unit for Low Income Group	1% of consideration amount

6.	The lease deed issued/executed under the Rajasthan Township Policy-2010. (i) in case of first allotment of plot for residential, institutional, industrial, tourism unit, etc.	at the rate of conveyance on 4 times of the residential conversion charges.
	(ii) in case of first allotment of plot for commercial purpose	at the rate of conveyance on 8 times of the residential conversion charges.
7.	The lease deed issued/executed in respect of the land placed at the disposal of the Local Authorities under section 90-A of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956.	at the rate of conveyance on the amount of premium, development charges, conversion, charges and other charges paid in consideration including interest or penalty, if any and the average amount of the rent of two years.
8.	The lease deed (not covered under any category specified at serial number 1 to 7 above) issued/executed by the State Government, local authorities, public enterprises or any other Government bodies in respect of land allotted or sold by them.	at the rate of conveyance on the amount or premium and other charges paid in consideration including interest or penalty, if any, and the average amount of the rent of two years.
9.	Any lease deed covered by serial number 2 to 8, submitted for registration after revalidation.	120% of the stamp duty payable on the original lease deed.

Note :- 1. In case of lease deed/sale deed issued/executed under rule 157 or 158 of the Rajasthan Panchayati Raj Rules, 1996 or the Rajasthan Government Grants Act, 1961 or the Rajasthan Slum Development Policy-2012 or the Chief Minister's Jan Awas Yojana-2015 or Pradhan Mantri Awas Yojana or the Rajasthan Township Policy 2010, the allottee shall to the satisfaction of the Registration Officer that the lease deed/sale deed has been issued/executed under such Act, Rules, Yojana or Policy, as the case may be.

2. This notification shall be applicable on instruments executed or pending for registration or reference before the Sub-Registrar or for adjudication of stamp duty before Collector (Stamps) or any other Court but stamp duty already paid shall not be refunded.

[No. F.4(2)FD/Tax/2021-272]
Be order of the Governor

(Tina Dabi)
Joint Secretary of the Government

राजस्थान सरकार

वित्त विभाग

(कर अनुभाग)

अधिसूचना

जयपुर, फरवरी, 24, 2021

राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 (1999 का अधिनियम सं. 14) की धारा 9 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और इस विभाग की समय-समय पर यथासंशोधित अधिसूचना संख्यांक प.2(55)वित्त/कर/2012-33 दिनांक 12.07.2012, प.4(3)वित्त/कर/2018-188 दिनांक 12.02.2018, प.4(3)वित्त/कर/2017-113 दिनांक 08.03.2017, प.2 (37)वित्त/कर2010-125 दिनांक 08.03.2011, प.4(4)वित्त/कर2020-126 दिनांक 20.02.2020 और प.4(4)वित्त/कर/2020-127 दिनांक 20.02.2020 को अधिष्ठित करते हुए राज्य सरकार यह राय होने पर कि लोकहित में ऐसा किया जाना समीचीन है, इसके द्वारा आदेश देती है कि नीचे दी गयी सारणी के स्तम्भ संख्यांक 2 में विनिर्दिष्ट लिखतों पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क घटाया जायेगा और उनके प्रत्येक के सामने उक्त सारणी के स्तम्भ संख्यांक 3 में यथानिविर्दिष्ट दर से प्रभारित किया जायेगा:-

क्र.सं.	**लिखत का विवरण**	**स्टाम्प शुल्क**
1	**2**	**3**
1.	इंदिरा आवास योजना और मुख्यमंत्री ग्रामीण बी.पी.एल. आवास योजना के अधीन आवंटित आवासीय स्थल का पट्टा विलेख	कोई नहीं
2.	राजस्थान पंचायती राज नियम, 1996 के नियम 157 या 158 के अधीन ग्राम पंचायत द्वारा जारी पट्टा विलेख या आवंटन आदेश	100 रुपये
3.	राजस्थान सरकारी अनुदान अधिनियम, 1961 (1961 का अधिनियम सं. 20) के अधीन जारी पट्टा विलेख या आवंटन आदेश	100 रुपये
4.	राजस्थान स्लम डवलमेंट पॉलिसी-2012 के अधीन जारी पट्टा विलेख या आवंटन आदेश	100 रुपये
5.	मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 या प्रधानमंत्री आवास योजना के अधीन निम्नलिखित के लिए जारी/निष्पादित पट्टा विलेख/विक्रय विलेख:- (i) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आवासीय इकाइयां	प्रतिफल की रकम का 0.5 प्रतिशत
	(ii) निम्न आय समूह के लिए आवासीय इकाइयां	प्रतिफल की रकम का 1 प्रतिशत
6.	राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 के अधीन निम्नलिखित के लिए जारी/निष्पादित पट्टा विलेख- (i) आवासीय, संस्थानिक, औद्योगिक, पर्यटन इकाई इत्यादि के लिए भू-खण्ड के प्रथम आवंटन के मामले में।	आवासीय संपरिवर्तन प्रभार के 4 गुना पर हस्तान्तरण की दर से।

	(ii) वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए भूखण्ड के प्रथम आवंटन के मामले में	आवासीय संपरिवर्तन प्रभार के 8 गुना पर हस्तान्तरण की दर से।
7.	राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के अधीन स्थानीय प्राधिकारियों के निपटान के लिए रखी गयी भूमि के सम्बन्ध में जारी/निष्पादित पट्टा विलेख।	प्रीमियम की रकम, विकास, प्रभार, संपरिवर्तन प्रभार और ब्याज या शास्ति, यदि कोई हो, को सम्मिलित करते हुए प्रतिफल के रूप में संदत्त अन्य प्रभार और दो वर्ष के किराये की औसत रकम या हस्तान्तरण की दर से।
8.	राज्य सरकार, स्थानीय प्राधिकारी, लोक उपक्रम या अन्य किसी सरकारी निकाय द्वारा आवंटित या उनके द्वारा विक्रीत भूमि के सम्बन्ध में जारी/निष्पादित पट्टा विलेख (जो उपर्युक्त क्रम संख्यांक 1 से 7 में विनिर्दिष्ट किसी प्रवर्ग के अधीन नहीं आता है)।	प्रीमियम की रकम और ब्याज या शास्ति, यदि कोई हो, को सम्मिलित करते हुए प्रतिफल के रूप में संदत्त अन्य प्रभार और दो वर्ष के औसत किराये की रकम पर हस्तान्तरण की दर से।
9.	क्रम संख्यांक 2 से 8 के अन्तर्गत आने वाला कोई पट्टा विलेख जो पुनर्विधिमान्यकरण के पश्चात् रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया हो।	मूल पट्टा विलेख पर संदेय स्टाम्प शुल्क का 120 प्रतिशत

टिप्पणी: 1. राजस्थान पंचायती राज नियम, 1996 के नियम 157 यथा 158 या राजस्थान सरकारी अनुदान अधिनियम, 1961 या राजस्थान स्लम डवलपमेंट पॉलिसी-2012 या मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 या प्रधानमंत्री आवास योजना या राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 के अधीन जारी/निष्पादन पट्टा विलेख/विक्रय विलेख के मामले में आवंटी, रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के समाधानप्रद रूप में यह साबित करेगा कि पट्टा विलेख/विक्रय विलेख ऐसे अधिनियम, नियम योजना या यथास्थिति, पॉलिसी के अधीन जारी/निष्पादित किया गया है।

2. यह अधिसूचना, निष्पादित लिखतों या रजिस्ट्रीकरण या निर्देश के लिए उप-रजिस्ट्रार के समक्ष या स्टाम्प शुल्क के न्यायनिर्णयन के लिए कलक्टर (स्टाम्प) या अन्य किसी न्यायालय के समक्ष लंबित लिखतों पर लागू होगी किन्तु पूर्व में संदत्त स्टाम्प शुल्क का प्रतिदाय नहीं किया जायेगा।

(प.4(2) वित्त/कर/2021-272)
राज्यपाल के आदेश से,

(टीना डाबी)
संयुक्त शासन सचिव

Government of Rajasthan

Urban Development and Housing Department

No.F.17 (22)UDH/Rules/2020 Jaipur, Date 17 SEP 2021

NOTIFICATION

In exercise of the powers conferred by clause (xi-a) of sub-section (2) of section 261 read with section 90-A of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 (Act No. 15 of 1956), section 54-B and 95 of the Jaipur Development Authority Act, 1982 (Act No. 25 of 1982), section 49 and 91 of the Jodhpur Development Authority Act, 2009 (Act No. 2 of 2009), section 49 and 91 of the Ajmer Development Authority Act, 2013 (Act No.39 of 2013) and section 60 and 74 of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 (Act No. 35 of 1959) and section 71 and 337 of the Rajasthan Municipalities Act, 2009 (Act No. 18 of 2009) and all other powers enabling it in this behalf, the State Government hereby makes the following rules further to amend the Rajasthan Urban Areas (Permission for use of Agriculture Land for Non-agriculture Purposes and Allotment) Rules, 2012, and orders with reference to proviso to sub-section (2) of section 74 of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 (Act No. 35 of 1959) that the previous publication of these amendment rules is dispensed with as the State Government, in public interest, considers that they should be brought into force at once, namely:-

1. Short title and commencement.- (1) These rules may be called the Rajasthan Urban Areas (Permission for use of Agriculture Land for Non-agricultural Purposes and Allotment) (Second Amendment) Rules, 2021.

(2) They shall come into force at once.

2. Amendment of rule 4.- In sub-rule (1) of rule 4 of the Rajasthan Urban Areas (Permission for use of Agriculture Land for Non-agricultural Purposes and Allotment) Rules, 2012, hereinafter referred to as the said rules,-

(i) at the end in clause (viii), for the existing expression "(vii).", the expression "(vii):" shall be substituted; and

(ii) after clause (viii), so amended, the following proviso shall be added, namely:-

"Provided that where a survey has been conducted and a detailed lay-out plan of a developed colony has been already prepared by the Local Authority either on its own motion or on request made by any of the plot holder or Vikas Samiti, in such cases presenting of documents mentioned in clause (v), (vi) and (vii) of this sub-rule shall not be required with the application submitted under this sub-rule.

Explanation: For the purpose of this sub-rule 'Developed colony' means a colony where one dwelling units/boundary walls have been constructed on minimum ten percent plots of the total plots of lay-out plan of colony."

4. Amendment of rule 9.- In first proviso to sub-rule (2) of rule 9 of the said rules, for the existing expression "fifteen percent per annum", the expression "nine percent per annum" shall be substituted.

5. Insertion of new rule 9A.- After rule 9, so amended and before the existing rule 10 of the said rules, the following new rule 9A shall be inserted, namely :-

"**9A. Fine under proviso to sub-section (5) of section 90A of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956.-** The amount of fine payable under proviso to sub-section (5) of section 90A of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 shall be such as may be notified by the State Government, from time to time."

6. Amendment of rule 16.- In proviso to sub-rule (2) of rule 16 of the said rules, for the existing expression "fifteen percent per annum", the expression "nine percent per annum" shall be substituted.

7. Amendment of rule 20.- After the existing last proviso to sub-rule (1) of rule 20 of the said rules, the following new proviso shall be added, namely:-

"Provided also that in case of group housing, flats, institutional, commercial, industrial plots or plots under township policy, one time deposition of urban assessment shall be mandatory."

8. Insertion of new rule 23-B and 23-C.- After the existing rule 23-A and before the existing rule 24 of the said rules, the following new rule 23-B and rule 23-C shall be inserted, namely:-

"**23-B. Extension of tenure of lease granted under other rules.-** In case if the land has been allotted on lease hold basis for a period upto thirty years for any non-agricultural purpose under any rules made under the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 before commencement of the Rajasthan Urban Areas (Permission for use of Agriculture Land for Non-agricultural Purposes and Allotment) (Second Amendment) Rules, 2021 and period of such lease has not expired and annual payment due have been deposited, allottee of such land shall be entitled to get the extension of lease period upto the remaining period left to make it 99 years in all, by the local authority with prior permission of the State Government, on payment of an amount equal to the premium as specified in rule 9:

Provided that in case if the land has been allotted for five years as initial period of lease, the lease may be extended at the option of the allottee for five years at a time on payment of an amount equal to the premium as specified in rule 9.

Provided further that extension of lease period shall be allowed only if it is permissible in accordance with the law applicable in the area and is in consonance with the master plan.

Provided also that in case if the lease period has expired and lessee has not applied for extension of lease period before expiry of such lease period, application for extension of lease period may be considered, if lessee deposits late fee amount equal to 10% of premium as specified in rule 9.

23-C. Status of land on the expiry of the lease period.- The land allotted for any non-agricultural purpose, under these rules or any other rules, shall revert free from all encumbrances to the local authority on the expiry of the lease period."

9. Amendment of rule 26.- The existing sub-rule (1) of rule 26 of the said rules shall be substituted by the following, namely :-

"(1) if a person in whose favor lease deed or free hold patta of independent plot or other plot is issued under these rules, has not constructed one dwelling unit/commercial unit as the case may be, in case of independent plot or in case of other plot such as for group housing, flats, institutional purposes, commercial purposes etc has not constructed 1/5 of maximum ground coverage of plot area within seven year from the date of issue of lease deed of independent plot or other plot, as the case may be, he shall be liable to pay levy at the following rates :-

(a) in case of lease hold patta:

S.N.	Period of non construction	Levy
1.	0 to 7 years	Nil
2.	after 7 years and upto 14 years	1% per year of the residential price (four times of premium) of the area prevailing at the time of allotment/regularization of land.
3.	after 14 years and upto 20 years	2% per year of the residential price (four times of premium) of the area prevailing at the time of allotment/regularization of land.
4.	after completion of 20 years, the Trust shall issue a notice to the allottee to complete the construction within a period of 2 years.	2.5 % per year of the residential price (four times of premium) of the area prevailing at the time of allotment/regularization of land.
5.	after completion of 22 years	Lease deed shall automatically stand cancelled.

(b) in case of free hold patta:

S.N.	Period of non construction	Levy
1.	0 to 07 years	Nil
2.	after 07 years and upto 14 years	0.50 % per year of the residential price (four times of premium) of the area prevailing at the time of allotment/regularization of land.
3.	after 14 years and upto 20 years	1 % per year of the residential price (four times of premium) of the area prevailing at the time of allotment/regularization of land.
4.	after completion of 20 years, the trust shall issue a notice to the allottee/lessee to complete the construction within a period of two years	2 % per year of the residential price (four times of premium) of the area prevailing at the time of allotment/regularization of land.
5.	after completion of 22 year	Free-hold patta shall automatically stand cancelled.

Provided that the Trust may, if satisfied that some minimum facilities of electricity, water and approach road are not available in the area, exempt from payment of levy for non-construction.

Provided further that the Trust may, on application of lessee/allottee/patta holder, regularise and restore such cancelled lease/patta with the approval of the State Government, if such land has not been allotted to any other person and lessee is prepare to pay an additional levy at the rate of 2.5% and free hold patta holder is prepare to an additional levy at the rate of 2% per year of the residential price at the time of allotment/regularisation in addition to levy payable for 22 years.

(1A) Notwithstanding anything contained in sub-rule (1),-

(i) in case of any vacant plot where rain/waste water or garbage gets accumulated, a notice of fifteen days shall be given to such plot holder to remove such accumulated rain/waste water or garbage within a period specified in the notice, if he fails to comply with the notice, the allotment of such plot shall be cancelled; and

(ii) in case of a Group Housing/Township Scheme where developer/khatedar has obtained lease-deed/free-hold patta of individual plots for sale; he and his transferee shall not be liable for payment of levy specified in sub-rule (1) for a period of 14 years from the date of issue of lease-deed/free-hold patta in favour of the developer/khatedar.

10. Amendment of rule 28.- In rule 28 of the said rules, for the existing expression "fifteen percent", the expression "nine percent" shall be substituted.

By order of the Governor,

(Maneesh Goyal)
Joint Secretary to the Government.

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः— प.17(1) नविवि/अभियान/2021 दिनांकः— 20 SEPT 2021

आदेश

प्रशासन शहरो के संग अभियान—2021 के अन्तर्गत दिनांक 15.09.2021 से तैयारी कैम्प लगाये जाने है, जिन में निकाय द्वारा स्वीकृत योजना, स्वीकृत मास्टर प्लान, जोनल डवलपमेंट प्लान, सैक्टर प्लान, ले—ऑउट प्लान, आवेदन—पत्र, दर आदि की जानकारी आमजन को दी जानी है। इन कैम्पो में पट्टे देने की तैयारी की जानी है। कैम्पों में ऑनलाईन आवेदन प्राप्त कर, मांग पत्र जारी कर तथा राशि जमा करवाकर पट्टे तैयार किये जावे। पट्टों के प्रारूप www.shahar2021.rajasthan.gov.in वेबसाईट पर उपलब्ध है। ताकि 02 अक्टूबर को मुख्य अभियान प्रारम्भ के प्रथम दिवस को ही अधिक से अधिक पट्टे जारी किये जा सके।

1. **ऐसी कृषि भूमि जिनका पूर्व में ले—आउट प्लान स्वीकृत है के संबन्ध में :—**

(i) वर्ष—2011 की जन गणना अनुसार 1 लाख से अधिक आबादी के शहरों में अस्वीकृत कॉलोनीयों के पट्टे जोनल प्लान स्वीकृत होने के पश्चात ही दिये जाने है परन्तु जिन योजनाओं के ले—ऑउट प्लान पूर्व में ही स्वीकृत है। उन्हें कमिन्टमेन्ट मानते हुये जोनल प्लान में समायोजित किया जाना है। अतः पूर्व स्वीकृत योजनाओं में पट्टे आदेश दिनांक 15.01.2021 के अनुसार दिये जा सकते है।

(ii) कृषि भूमि पर बसी हुई 17.06.1999 से पूर्व/पश्चात की स्वीकृत योजनाऐं जिन में 90—बी की अनुज्ञा है उनमें 90—बी की निर्धारित दरों, 17.06.1999 से पूर्व की योजनाऐं जिन में 90—ए की अनुज्ञा हो गई है उनमें अधिसूचना 31.07.2012 की निर्धारित दरों, दिनांक 17.06.1999 के पश्चात की योजनाऐ जिनमें 90—ए की अनुज्ञा हो गई है उनमें अधिसूचना दिनांक 13.02.2020 की निर्धारित दरों से राशि ली जावे। दिनांक 15.09.2021 से अभियान अवधि में प्रथम कैम्प से 15 प्रतिशत ब्याज देय नही होगा, यदि पूर्व में मांग—पत्र जारी किया हुआ है किन्तु राशि जमा नहीं हुई है तो वर्तमान दर से (बिना ब्याज के) पुनः मांग—पत्र जारी किया जावे।

(iii) दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की स्वीकृत योजनाओं में भूखण्डों का अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर जितनी भी बार विक्रय हुआ है अन्तिम क्रेता से प्रीमियम दर की 15 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेकर अन्तिम क्रेता को आदेश दिनांक 11.02.2020 के अनुसार पट्टे दिये जावे।

(iv) दिनांक 17.06.1999 के पश्चात की स्वीकृत योजनाओं में भूखण्ड़ो का पंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर विक्रय होने पर प्रीमियम दर की 10 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेकर तथा अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर कितनी ही बार विक्रय हुआ हो प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेकर अन्तिम क्रेता को आदेश दिनांक 11.02.2020 के अनुसार पट्टे दिये जावे।

(v) स्वीकृत योजनाऐं जिन में खसरा सुपरइम्पोज किया हुआ है। उनमें आवेदक के स्वामित्व भूखण्ड के खसरा नम्बर व सुपर इम्पोज के खसरा नम्बर में भिन्नता होने पर दोनों खसरो की 90—बी/90—ए हो जाने से सुपर इम्पोज त्रुटि मानते हुये पट्टे दिये जावे।

(vi) स्वीकृत योजनाओं में आवेदक के स्वामित्व से ले—ऑउट प्लॉन के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल वृद्धि होने पर अधिक भूमि की राशि राजकीय भूमि की दर अधिसूचना दिनांक 30.11.2017 के अनुसार ली जावे।

(vii) स्वीकृत योजनाओं में 90—बी / 90—ए की अनुज्ञा के बाद पट्टे दिये जा चुके ऐसे भूखण्डों के क्षेत्रफल में वृद्धि होने पर निजी विकासकर्ता की योजना में आरक्षित दर का 50 प्रतिशत एव अन्य बसी हुई कॉलोनियों / गृह निर्माण सहकारी समिति की योजनाओं में आरक्षित दर का 25 प्रतिशत से राशि लेकर अधिक भूमि का आवंटन कर पूरक लीजडीड अथवा पुराना पट्टा समर्पण कराकर नया पट्टा दिया जा सकेगा।

(viii) स्वीकृत योजनाओं में अनुमोदित ले—ऑउट के अनुसार मौके पर भूखण्डों का सृजन / निर्माण नही होने पर सुविधा क्षैत्र का अनुपात स्वीकृत ले—ऑउट प्लान के अनुसार रखते हुए संशोधित ले—ऑउट प्लान स्वीकृत कर पट्टे दिये जा सकते है।

(ix) स्वीकृत योजनाओं में सुविधा क्षैत्र के बराबर भूमि उसी योजना अथवा भूमि उपलब्ध नहीं होने पर समीपवर्ती क्षैत्र में चिन्हिंकरण की जा सकती है। सुविधा क्षैत्र में कमी की पूर्ति हेतु भूखण्डधारियों से आनुपातिक फेसिलिटि सेस आरक्षित दर अथवा डी.एल.सी. दर की 25 प्रतिशत जो भी कम हो लिया जावेगा।

(x) स्वीकृत ले—ऑउट प्लान के भूखण्ड व आवदेक द्वारा पट्टे हेतु प्रस्तुत किये गये भूखण्ड के अनुसार यदि उप—विभाजन / पुर्नगठन है तो 10 / — रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से राशि लेकर पट्टा दिया जावे। साथ ही इस प्रकार के ले—ऑउट प्लान के उप—विभाजन / पुर्नगठन का अंकन भी प्लान में कर लिया जावे।

2. **<u>ऐसी कृषि भूमियों पर बसी कॉलोनियों जिनके सैक्टर ले—ऑउट प्लान स्वीकृत किये जाने है।</u>**

(i) दिनांक 17.06.1999 के पश्चात गृह निर्माण सरकारी समितियों द्वारा जारी पट्टे / आवंटन पत्र कानूनन मान्य नही है। निकाय में प्रस्तुत हुये ले—ऑउट प्लान अथवा स्वप्रेरणा से करवाये गये सर्वे की योजनाओं में आदेश दिनांक 06.01.2016 के बिन्दु 25 (3) (XI) के अनुसार यह सुनिश्चित किया जावें की योजना दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की है अथवा पश्चात की है। दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की योजना में 70:30 का अनुपात रखते हुए धारा 90—ए (8) के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए एवं दिनांक 17.06.1999 पश्चात् की योजना में 60:40 का अनुपात रखते हुए धारा 90—ए (5) व 91 के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए 1 लाख से अधिक आबादी के शहरों में जोनल प्लान के अनुसार व 1 लाख तक आबादी के शहर में मास्टर प्लान के अनुसार स्थानीय एम्पावर्ड समिति द्वारा ले—ऑउट प्लान स्वीकृत किये जाकर पट्टे दिये जा सकेगें।

(ii) कॉलोनियो में 25 प्रतिशत से कम भूखण्डों पर निर्माण (एक ईकाई व चार—दिवारी) होने, सुविधा क्षेत्र 30 / 40 प्रतिशत से कम होने पर प्रस्तुत प्लान व सर्वे में सृजित भूखण्ड़ों का क्षैत्रफल कम किया जाकर सुविधा क्षेत्र बढ़ाया जा सकता है। यदि निर्मित भूखण्ड़ो जिनका क्षैत्रफल कम नहीं हो सकता आरक्षित दर या डी.एल.सी. दर की 25 प्रतिशत जो भी कम हो की दर से 'फेसेलिटि सेस' राशि ली जाकर पट्टे दिये जा सकेगें। इस राशि को उसी कॉलोनी में सुविधाऐं विकसित करने के लिये खर्च किया जावेगा।

(iii) कॉलोनियों में 25 प्रतिशत से अधिक भूखण्ड़ो पर निमाण होने पर सुविधा क्षेत्र दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनी में 30 प्रतिशत तथा पश्चात की कॉलोनियों में 40 प्रतिशत से कम होने पर कम सुविधा क्षेत्रफल का 'फेसेलिटि सेस' सभी भूखण्डों से लेकर पट्टे दिये जावे।

(iv) एक व एक से अधिक कॉलोनियों को सम्मिलित करते हुये सैक्टर ले—ऑउट प्लान तैयार किया जा सकता है। यदि बाहरी सीमाओं का मिलान हो जाता है तो खसरा सुपर इम्पोज करने की आवश्यकता नहीं होगी। स्वीकृत किये जाने वाले क्षेत्र की चारो और की सीमाए निर्धारित किया जाना आवश्यक होगा।

(v) ले–ऑउट प्लान में सरकारी भूमि सम्मिलित होने पर उसका चिन्हीकरण कर राजकीय भूमि में स्थित भूखण्डों की राशि राजकीय भूमि की दर से लेकर पट्टे दिये जावे चिन्हीकरण नहीं होने पर सभी भूखण्डधारियों से राजकीय भूमि की अतिरिक्त राशि लेकर पट्टे दिये जावे।

(vi) अनुपातिक तौर पर ले–ऑउट प्लान की चारों और की सीमाओं में स्थित खसरों का जमाबन्दी के अनुसार कुल क्षेत्रफल से खसरा ट्रेस या मौके पर अधिक भूमि होने की स्थति में अधिक भूमि की राशि राजकीय भूमि की दर से लेकर ले–ऑउट स्वीकृत कर पट्टे दिये जावे।

3. **प्रोविजनल पट्टे / प्रपत्र (द) के आधार पर पट्टे देना :–**

टॉउनशिप पॉलीसी–2010 के अन्तर्गत 90–ए की अनुज्ञा व ले–ऑउट प्लान स्वीकृत होने के पश्चात् खोतेदार / विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत ले–ऑउट प्लान के अनुसार भूखण्डों के विक्रय हेतु जारी किये गये प्रोविजन आवंटन पत्र या प्रपत्र (द) या नॉमिनी–पत्र या असाईनी पत्र को पंजीकृत कराने के पश्चात निकाय द्वारा फ्री–होल्ड अथवा 99 वर्षीय लीज होल्ड का पट्टा एक मुश्त 10 वर्ष / 08 वर्ष की लीज राशि लेकर दिया जावे। ऐसे प्रकरणों में पंजीयन में शिथिलता की दरे अलग से जारी की जा रही है।

4. **कतिपय निजी विकासकर्ताओं द्वारा कॉलोनियों का रिकॉर्ड जमा नही कराने बाबत्–**

कई निजी विकासकर्ताओं द्वारा वर्षों से भूखण्ड आवंटन करने के पश्चात् भी रिकॉर्ड / सूची जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा नही करवाये गये है। ऐसे भूखण्डधारियों / प्लाट धारको द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण व राज्य सरकार के पास बार–बार आवेदन किया जाता रहा है। अतः इस संबंध में निर्णय लिया गया है कि यदि ऐसे प्रकरणों में दिनांक 30.10.2021 तक निजी विकासकर्ता द्वारा नगरीय निकाय में योजना व भूखण्ड़धारियों का रिकॉर्ड जमा नहीं करवाया जाता है तो इस दिनांक के पश्चात् संबंधित भूखण्डधारियों द्वारा सीधे तौर पर या विकास समिति का गठन कर (रजिस्ट्रेशन की आवश्यकता नही होगी) भूमि का विस्तृत ब्यौरा मय उपलब्ध दस्तावेज जयुपर विकास प्राधिकरण में जमा करा दिये जायें, जिसके अनुरूप जयपुर विकास प्राधिकरण सर्वे कर ले–आउट प्लान तैयार करेगा तथा ऐसे भूखण्डधारियों को अभियान अवधि में (दिनांक 31.03.2022 तक) पट्टे जारी किया जावेंगें। इस प्रकार की कार्यवाही जयपुर की पृथ्वीराज नगर योजना में भी की जावेगी।

5. **निकायो की योजनाओं में भूखण्ड को पट्टा देना :–**

(i) निकायों द्वारा नीलामी व निश्चित दर पर लॉटरी से आवंटन किये गये भूखण्ड़ो में मांग–पत्र आवंटन–पत्र के अनुसार निर्धारित समय में राशि जमा नहीं कराकर विलम्ब से मूल राशि जमा करवाई गई हैं किन्तु ब्याज व शास्ती की राशि जमा नहीं करवाई गई है। अभियान अवधि (दिनांक 15.09.2021 से 31.03.2022 तक) ऐसे प्रकरण जिनमें मूल राशि जमा है परन्तु ब्याज व शास्ती जमा नहीं है उनमें ब्याज व शास्ति में शत–प्रतिशत छूट प्रदान करते हुए स्थानीय स्तर पर ही लीजडीड / पट्टा देकर कब्जा दिया जावे।

(ii) निकायों द्वारा आवंटन किये गये भूखण्ड़ो / आवासो का निकाय द्वारा लीज–डीड जारी करने से पूर्व ही अपंजीकृत दस्तावेजो के द्वारा कितनी ही बार विक्रय किया गया है अंतिम क्रेता के पक्ष में लीजडिड / पट्टा दिया जावे पंजियन में शिथिलता की दरें अलग से जारी की जा रही है।

6. **अल्प आय वर्ग, निम्न आय वर्ग, उच्च आय वर्ग (EWS/LIG/MIG-A/MIG-B/HIG) के आवासों में ब्याज पैनल्टी की छूट।**

नगरीय निकाय व राजस्थान आवासन मण्ड़ल द्वारा EWS/LIG/MIG-A आय ग्रुप के आवास / भूखण्ड आवंटित किये गये है। जिन में मूल राशि व किस्ते निर्धारित समय पर जमा नही कराने से ब्याज व पैनल्टी का काफी भार बढ़ चुका है। विभागीय आदेश दिनांक 12.05.2021 द्वारा छूट प्रदान की गई थी

अब अभियान अवधि (दिनांक 15.09.2021 से 31.03.2022 तक) में निकायों व आवासन मण्ड़ल के उक्त आवास/भूखण्ड एवं आवासन मण्ड़ल के MIG-B व HIG के आवासों में बकाया राशि व बकाया किस्तों की राशि एक मुश्त जमा करने पर ब्याज पैनल्टी में शत प्रतिशत छूट प्रदान करते हुये स्थानीय स्तर पर ही आवंटन/लीजडीड/पट्टा दिया जावे।

7. **<u>निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं करने पर पुर्नग्रहण शुल्क में छूट।</u>**

निकायो द्वारा जारी की गई लीजडीड/पट्टो की शर्त अनुसार निर्धारित अवधि में निर्माण करना आवश्यक है भूमि निष्पादन नियम–1974 व कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ अनुज्ञा व आवंटन नियम–2012 दोनों प्रकार के प्रकरणों में अभियान अवधि (दिनांक 15.09.2021 से 31.03.2022 तक) में लीजडीड/पट्टो में अंकित निर्माण अवधि में निर्माण नहीं करने पर निर्धारित दरों पर आदेश दिनांक 01.09.2021 के अनुसार बकाया राशि पर 60 प्रतिशत की छूट देकर गणना करते हुए शुल्क लेकर निर्माण अवधि में विस्तार किया जावें।

8. **<u>लीज होल्ड से फ्री–होल्ड, नाम हस्तानान्तरण, उप–विभाजन/पुर्नगठन व भू–उपयोग परिवर्तन के नये पट्टे देने बाबत्।</u>**

(i) निकायों द्वारा जारी की गई 99 वर्षीय लीजडीड को 10 वर्ष की एक मुश्त लीज जमा कराकर अथवा 8 वर्ष की एक मुश्त लीज जमा कराकर लीज मुक्ती प्रमाण–पत्र प्राप्त किये गये प्रकरणों में 2 वर्ष की लीज राशि एक मुश्त जमा कराकर फ्री–होल्ड पट्टा दिया जावें। पुरानी लीजडीड को निकाय में समर्पण किये जाने पश्चात् पुरानी लीजडीड के पंजीयन का उल्लेख करते हुए नया फ्री–होल्ड पट्टा जारी किया जावे।

(ii) निकायों द्वारा जारी की गई लीजडीड/पट्टे पश्चात पंजीकृत विक्रय/वसीयत/गिफ्ट आदि के आधार पर अधिसूचना दिनांक 04.01.2021 के अनुसार निर्धारित राशि लेकर, 10 वर्ष/2 वर्ष की लीज राशि एक मुश्त लेकर पुराना पट्टा/लीज–डीड सर्मपण कराकर फ्री–होल्ड का नया पट्टा दिया जावे। पंजीकृत विक्रय पत्रों व वसीयत के प्रकरणों में समाचार पत्रो में विज्ञप्ति जारी।

(iii) निकाय द्वारा जारी की गई लीजडीड/पट्टे के पश्चात भूखण्ड़ो का उप–विभाजन/पुर्नगठन कर निर्णय लिया जाता है व उन प्रकरणों में भी पुरानी लीजडीड/पट्टा समर्पण कराकर 10 वर्ष/2 वर्ष की लीज राशि लेकर नया फ्री–होल्ड का पट्टा दिया जावे।

(iv) भू–उपयोग परिवर्तन के निर्णय पश्चात पुराना पट्टा/लीज डीड सर्मपण कराकर 10 वर्ष /2वर्ष की लीज राशि लेकर नया फ्री–होल्ड का पट्टा दिया जावे।

नोट– बिन्दु संख्या–8 के प्रकरणों में पंजीयन की दरों में शिथिलता अलग से जारी की जा रही है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.17(1)नविवि/अभियान/2021 जयपुर, दिनांक :– 29.09.2021

आदेश

1. राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का अकृषि उपयोग हेतु अनुज्ञा व आवंटन) नियम 2012 के नियम 16(2) के अनुसार 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनियों में स्वप्रेरणा से 90–ए (8) का निर्णय व ले–आउट प्लान स्वीकृत करने के पश्चात आमजन को पट्टा लेने हेतु आवेदन करने की सूचना जारी करने की अवधि समाप्त होने के पश्चात आवेदन नहीं करने पर प्रीमियम व राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की गई अन्य राशि पर ब्याज का प्रावधान है। विभागीय आदेश दिनांक 01.09.2021 द्वारा 17.06.1999 से पूर्व की योजनाओं व पृथ्वीराज नगर जयपुर में अभियान अवधि को प्रथम कैम्प मानते हुए सामान्य प्रिमियम दर पर व अन्य राशि वसूल कर पट्टे दिये जाने के आदेश प्रसारित किये गये है। दिनांक 17.06.1999 के पश्चात की कॉलोनियों में आवेदन नहीं करने पर ब्याज वसूलने का नियमों में कोई प्रावधान नहीं है, अतः ब्याज देय नहीं है। 17.06.1999 से पूर्व/पश्चात की कॉलोनियां जिनमें 90–ए/90–बी की कार्यवाही हो चुकी है, उनमें आवेदन नहीं करने अथवा लगाये गये प्रथम कैम्प के पश्चात किये गये आवेदनों में मांगपत्र वर्तमान प्रचलित दरों पर बिना ब्याज के जारी कर राशि जमा होने के पश्चात पट्टे दिये जावे।
2. उक्त नियमों के नियम 9 में मांगपत्र प्राप्त होने की दिनांक से 90 दिवस पश्चात ब्याज देय है तथा एक वर्ष तक मांगपत्र अनुसार राशि जमा नहीं कराने पर अनुज्ञा स्वतः ही निरस्त होने का प्रावधान है। अतः दिनांक 17.06.1999 से पूर्व व पश्चात की कॉलोनीयों, निजी विकासकर्ता की टाउनशिप व ग्रुप हाउसिंग की योजनायें जिनमें 90–ए/90–बी की कार्यवाही हो चुकी है ऐसे समस्त प्रकरण जिनमें मांगपत्र जारी हो चुका है किन्तु राशि जमा नहीं हुई है उनमें अभियान अवधि (15.09.2021 से 31.03.2022 तक) में वर्तमान प्रचलित दरों पर मांग पत्र बिना ब्याज के जारी किया जाकर राशि जमा होने के पश्चात पट्टे दिये जावे।
3. क्रम संख्या एक व दो के समस्त प्रकरणों में संशोधित मांग–पत्र जारी कर तद्नुसार राशि अभियान अवधि में आयोजित होने वाले शिविर/कैम्प से पूर्व जमा होने या शिविर/कैम्प में ही जमा कराई जाकर शिविर/कैम्प में ही जयपुर विकास प्राधिकरण व अन्य सभी सम्बन्धित निकायों द्वारा पट्टा दिया जाना सुनिश्चित किया जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–IV जयपुर, दिनांक : 29.09.2021

परिपत्र

विषय :–टाउनशिप पॉलिसी–2010 के संबध में।

टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अन्तर्गत आ रही समस्याओं के संबंध में सक्षम स्तर से निर्णयोपरान्त निम्नानुसार छूट/मार्गदर्शन प्रदान किया जाता है :–

1. टाउनशिप पॉलिसी–2010 में 10 हैक्टेयर से कम व अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 40 से 45 प्रतिशत क्षेत्रफल सडक, पार्क, ओपन स्पेस व अन्य सुविधाओं हेतु आरक्षित किये जाने का प्रावधान है। इसमें से न्यूनतम कमशः 15/20 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्क, ओपन स्पेस व सुविधाओं हेतु आरक्षित किये जाने का प्रावधान है। विशेष परिस्थितियों में जहाँ योजनाओं में हाईटेंशन लाइन अथवा मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की अधिक सडके होने पर सडकों का क्षेत्रफल 20–22 प्रतिशत से अधिक हो जाता है। ऐसे प्रकरणों में हाईटेंशन लाइन के क्षेत्र की गणना भी सुविधा क्षेत्र (सडक, पार्क व ओपन स्पेस, स्कूल हॉस्पिटल आदि) हेतु आरक्षित क्षेत्र (10 हैक्टेयर तक की योजनाओं के लिए 45 प्रतिशत तक तथा 10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के लिए 50 प्रतिशत तक) में की जावेगी, परन्तु न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्र ओपन एरिया/पार्क हेतु ले–आउट प्लान में रखना अनिवार्य होगा।

   यदि किसी परियोजना में से हाईटेंशन लाइन/गैस/पैट्रोल की पाईप लाइन निकल रही है तो नियमानुसार आवश्यक मार्गाधिकार (Right of Way) को स्कीम क्षेत्रफल की गणना में सम्मिलित किया जाकर ग्रीन/खुला क्षेत्र माना जा सकेगा। यदि किसी परियोजना में इस कारण 10 हैक्टेयर से कम व अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में ग्रीन क्षेत्र कमशः 5/10 प्रतिशत से अधिक होता है तो उतने प्रतिशत तक की सुविधा क्षेत्र में छूट दी जा सकेगी।

2. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अन्तर्गत जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार आवासीय योजनाओं में टेलीकॉम इन्फ्रास्ट्रक्चर यथा मोबाईल टॉवर हेतु एक हैक्टेयर तक की योजना में न्यूनतम एक मोबाईल टॉवर हेतु भूमि आरक्षित किया जाना आवश्यक है। इस संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि एक एकड एवं इससे कम क्षेत्रफल की ऐसी योजनाएँ, जिसमें प्रस्तावित भूखण्डों की संख्या 20 अथवा 20 से कम हो, में मोबाईल टॉवर हेतु पृथक से भूमि आरक्षित किया जाना अनिवार्य नहीं होगा तथापि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि पर भविष्य में आवश्यकतानुसार मोबाइल टावर स्थापित किया जाना अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

3. विभागीय आदेश दिनांक 30.05.2016 के द्वारा 2 हैक्टेयर तक क्षेत्रफल के एकल पट्टों के प्रकरणों में 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य आरक्षित दर पर राशि नियमानुसार जमा कराने का प्रावधान है। यह स्पष्ट किया जाता है कि सुविधा क्षेत्र के समतुल्य ली जाने वाली राशि आवासीय आरक्षित दर से लिया जाना सुनिश्चित करें।

4. विभागीय आदेश दिनांक 22.11.2016 अनुसार किसी प्रकरण विशेष में जहां किसी भी स्थिति में (पहुंच मार्ग अनुमोदित योजनाओं में से होने पर) 40 फीट पहुंच मार्ग उपलब्ध होना संभव नहीं हो तो ऐसे प्रकरणों में सम्बन्धित नगरीय निकाय अपने स्तर पर अनुमति दे सकेगा, परन्तु ऐसे पहुंच मार्ग की चौड़ाई 30 फीट से कम नहीं होगी।

5. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के तहत ऐसी स्वीकृत टाउनशिप योजनाएं अथवा ग्रुप हाउसिंग हेतु स्वीकृत ऐसे योजना क्षेत्र जो कि Gatted Community के रूप में विकसित की जावे, में विभिन्न चौड़ाई की सड़कों एवं विभिन्न क्षेत्रफल के भूखण्डों पर स्वतंत्र निवास इकाई/बहुनिवास इकाई/फ्लेट्स आदि के भवन मुख्य सड़क की

चौड़ाई के अनुरूप भूखण्ड क्षेत्रफल पर अनुज्ञेयता के आधार पर स्वीकृत किये जा सकेंगे तथापि ऐसी योजनाओं में आधारभूत सुविधाओं का विकास योजना क्षेत्र में प्रस्तावित विकास इकाइयों के अनुरूप किया जाना अनिवार्य होगा।

6. स्थानीय निकाय द्वारा कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण पश्चात् निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के तहत् समस्त भू–उपयोगों के ले–आउट प्लान अनुमोदन किये जाने से पूर्व अथवा ले–आउट प्लान अनुमोदन के पश्चात् मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान के प्रावधानानुसार किसी सड़क के मार्गाधिकार में वृद्धि हेतु निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार के स्वामित्व की भूमि में से ले–आउट प्लान के क्षेत्र में से भूमि निःशुल्क समर्पित करवाये जाने की स्थिति में निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा निम्नानुसार विकल्प प्रस्तुत किये जाने पर तदानुसार स्थानीय निकाय द्वारा कार्यवाही निम्नानुसार की जा सकेगी:–

   i.) ले–आउट प्लान में निःशुल्क समर्पित भूमि के समतुल्य भूमि ले–आउट प्लान में प्रस्तावित विक्रय योग्य क्षेत्रफल में समायोजित कर तदानुसार कुल विक्रय योग्य क्षैत्रफल में वृद्धि की जा सकेगी।

अथवा

   ii.) निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा चाहे जाने पर ले–आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल में से सड़क के मार्गाधिकार में वृद्धि हेतु निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के समतुल्य EWS/LIG के निर्धारित क्षेत्रफल में छूट प्रदान की जा सकेगी।

अथवा

   iii.) निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा चाहे जाने पर ले–आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल में से सड़क के मार्गाधिकार में वृद्धि हेतु निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित क्षेत्र में छूट प्रदान की जा सकेगी तथापि योजना में न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्र ओपन एरिया/पार्क हेतु ले–आउट प्लान में रखना अनिवार्य होगा।

अथवा

   iv.) निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा चाहे जाने पर ले–आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल में से सड़क के मार्गाधिकार में वृद्धि हेतु निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल पर देय बीएआर के समतुल्य बीएआर हेतु टीडीआर सर्टिफिकेट जारी किया जावेगा जोकि निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार की अन्य ग्रुप हाउसिंग की परियोजना में अतिरिक्त बीएआर के रूप में उपयोग में लिये जाने पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा एवं इस टीडीआर को हस्तान्तरित भी किया जा सकेगा।

अथवा

   v.) निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा चाहे जाने पर ले–आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल में से सड़क के मार्गाधिकार में वृद्धि हेतु निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के समतुल्य Development Right Certificate (DRC) जारी किया जा सकेगा। उक्त डीआरसी में दर्शित भूमि के समतुल्य भूमि को निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा स्वयं की योजनाओं में अथवा अन्य विकासकर्ताओं की योजनाओं में विक्रय योग्य भूमि के क्षेत्रफल में समायोजित किया जा सकेगा।

7. एकल भूखण्ड के प्रकरणों में निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा ले–आउट प्लान के रूप में प्रस्तावित किये जाने पर पूर्व में एकल भूखण्ड हेतु समर्पित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र को ले–आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल एवं सुविधा क्षेत्र की गणना में सम्मिलित किया जा सकेगा। साथ ही स्थानीय निकाय द्वारा पूर्व में एकल पट्टा प्रयोजनार्थ जमा कराई गई राशि का ले–आउट प्लान अनुमोदनार्थ उपरान्त समायोजन किया जा सकेगा।

8. टॉउनशिप पॉलिसी–2010 एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन हेतु उपयोग की अनुज्ञा व आवंटन) नियम, 2012 में निजी विकासकर्त्ता की योजनाओं में कैम्प लगाकर पट्टे देना अथवा कैम्प की दिनांक

के पश्चात् पट्टा देने पर 15 प्रतिशत की दर से ब्याज लेने का कोई प्रावधान नहीं है। जयपुर विकास प्राधिकरण एवं कुछ अन्य निकायों द्वारा अपने स्तर पर ही उक्त कार्यवाही की जा रही है जिससे भूखण्डधारियों को परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः प्राधिकरणों एवं अन्य निकायों द्वारा निजी विकासकर्ता की योजना में भूखण्डधारियों द्वारा पट्टे लेने के आवेदन करने पर बिना कैम्प व बिना ब्याज के राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की गई दरों पर पट्टे दिये जाने की कार्यवाही की जावें।

9. निजी विकासकर्ताओं/खातेदार की योजनाओं में टोटल–स्टेशन सर्वे कर ले–आउट प्लान तैयार किये जाते है। ऐसी स्थिति में प्रत्येक भूखण्ड का पट्टा देते समय मौका निरीक्षण की आवश्यकता नहीं है। स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार पट्टे दिये जा सकते है। विशेष स्थिति में सिर्फ कॉर्नर भूखण्डों की मौके की रिपोर्ट प्राप्त की जा सकती है। अतः सभी निकायों द्वारा तदानुसार कार्यवाही की जावें।

10. निजी विकासकर्ता/खातेदार द्वारा 12.5 प्रतिशत रहन रखे गये भूखण्डों का टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के अनुसार चार्टेड इंजीनियर द्वारा जारी किये गये अधिवास प्रमाण–पत्र के आधार पर ही रहन मुक्त किये जाने चाहिए। विशेष परिस्थितियों में 5–10 प्रतिशत प्रकरणों में अधिवास प्रमाण–पत्र की जॉच करवाई जा सकती है। अतः सभी निकायों द्वारा उक्तानुसार कार्यवाही की जावें।

11. नाम हस्तान्तरण के प्रकरणों के निस्तारण हेतु जारी आदेश दिनांक 08.01.2020 के अनुसार उत्तराधिकार एवं पंजीकृत/अपंजीकृत वसीयत के मामलों में एवं विक्रय पत्र या गिफ्टडीड के ऐसे मामलों (जहा नगरीय निकाय से पटटा जारी होने के बाद एक से अधिक बार हस्तान्तरण हुआ हो) में समाचार पत्र में विज्ञप्ति प्रकाशित करवाने की आवश्यकता है एवं अन्य मामलों में विज्ञप्ति प्रकाशित करवाने की आवश्यकता नही है। आदेश दिनांक 27.01.2021 द्वारा पंजीयन कार्यालय से क्रय–विक्रय की सूचना ऑनलाईन प्राप्त होते ही नामान्तरण की प्रक्रिया प्रारम्भ की जावे पृथक से आवेदन की आवश्यकता नहीं है। अतः आदेश दिनांक 08.01.2020 व 20.09.2021 के संदर्भ में स्पष्ट किया जाता है कि पंजीकृत विक्रय पत्र, पंजीकृत गिफ्ट, आदि के मामले में समाचार पत्रो में विज्ञप्ति की आवश्यकता नहीं है।

12. मास्टर प्लान की प्रस्तावित सड़कों, रिंग रोड व बाइपास का डिमार्केशन/चिन्हिकरण मौके पर कराया जाना आवश्यक है ताकि आम लोगों को मौके पर प्रस्तावित सड़कों की जानकारी हो सके तथा सड़कों पर अवैध रूप से मकानों/कॉलोनियों का निर्माण नहीं हो सके। अतः तद्नुसार स्थानीय निकायों द्वारा कार्यवाही सम्पादित की जावें।

13. भवन विनियम–2020 के बिन्दु 10.2.6 (ब) (ii) व टॉउनशिप पॉलिसी–2010 में 10 हैक्टेयर से अधिक के बिन्दु 5. E(a)(2), 10 हैक्टेयर तक के बिन्दु 3 (iii).(a) 2 के अनुसार रिसोर्ट बडे शहरों में 18 मीटर तक मध्यम/लघु शहरो में 12 मीटर पर अनुज्ञेय है। रिसॉट मुख्य रूप से परिधि नियंत्रण क्षेत्र में मुख्य मार्गो से दूर स्थित होने के दृष्टिगत रखते हुए सभी शहरों/कस्बों में रिसोर्ट हेतु न्यूनतम पहुच मार्ग 12 मीटर रखा जाना सुनिश्चित किया जावेगा।

14. टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधानुसार अनुमोदित योजना के किसी भू–खण्ड पर/अनुमोदित एकल भू–खण्ड पर प्रचलित भवन विनियम–2020 लागू होने से पूर्व प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार अनुमोदित हो चुके भवन मानचित्र के प्रकरणों में पूर्व भवन विनियमों के अनुरूप किसी एक या एक से अधिक ब्लॉक का निर्माण पूर्ण किया जाकर उसका पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त भू–खण्डधारी/विकासकर्ता द्वारा योजना के शेष भाग में प्रस्तावित नवनिर्माण अथवा पूर्व में स्वीकृत भवन में संशोधन प्रस्तावित किये जाने पर पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी हो चुके भाग को छोडकर शेष ब्लॉक के भवन मानचित्र वर्तमान भवन विनियम–2020 के प्रावधान संख्या 5.4 के अनुसार अनुमोदित किये जा सकेगे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

भू–उपयोग परिवर्तन

Government of Rajasthan

Urban Development & Housing Department

No. F. 10 (35) UDH/3/2010 Part Jaipur, dated : 20 July, 2017

Order

In the order dated 12.01.2017 of Hon'ble High Court D.B. Civil Writ Pettetion (PIL) No. 1554/2004 Gulab Kothari V/s. State of Rajasthan and others has allowed Change in Land Use in Master Plan in larger public interest. Following activities are being included in the larger public interest for the purpose of change in landuse in Master Plan :—

"Larger Public Interest for the purpose of change in landuse in Master Plan-means any case or any activity which serve the public at large or which is in interest of the public at large including the use of land for the purpose of :—

1. Center/State Government Offices, Corporation, Boards, Public Sector Undertakings,
2. Semi Government Institutions or agencies,
3. Educational, Medical Institution,
4. Non-profit earning Charitable Trusts. Institutions and entities which are eligible for allotment of land under the State Policy for allotment of land on concessional rates,
5. Projects applied under Chief Minister Jan Awas Yojana-2015,
6. Infrastructure Projects,
7. Central/State Government Schemes like AMRUT/Smart Cities Schemes which are deemed to be to achieve the basic object there of i.e. planned development of the concerned region, city or town and not to sub-serve interest of an individual."

But land use change for the above mentioned uses will not be allowed from various uses such as Ecological Zone, Eco-sensative Zone, Plantation Zone, Recreational Zone etc. which are restricted by the Hon'ble High Court in its decision dated 12.01.2017. For the purpose of granting change in land use in above mentioned activities of larger public interest, procedure laid down in Rajasthan Urban Areas (Change in Land use) Rules, 2010 will be followed but final order for change in landuse shall be used after the approval of State Government.

Above directions are liable to subjudice decision of pending SLP in the Supreme Court and review pettetion in Hon'ble High Court.

Sd/-

(R.S. Shekhawat)

Joint Secretary-I

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांक प.10 (35) नविवि/3/2010 पार्ट दिनांक : 24 जून, 2019

विभिन्न शहरों के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मी. की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर शैक्षणिक, चिकित्सा एवं आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण/नियमन हेतु प्रकरण प्राप्त होने पर निम्नानुसार निर्धारित मानदण्डों की पूर्ति सुनिश्चित करते हुए, भूमि रूपान्तरण/नियमन की कार्यवाही संबंधित न्यास/प्राधिकरण द्वारा कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देश प्रदान किये जाते हैंः-

मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मी. की परिधि क्षेत्र में आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा, भू-उपयोग निम्नांकित मानदण्डों के अनुसार अनुज्ञेय होंगेः-

क्र. सं.	**उपयोग**	**भूखण्ड क्षेत्रफल (न्यूनतम/अधिकतम)**	**भूखण्ड के सामने सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित)**
1.	नर्सरी स्कूल	न्यूनतम-500 वर्ग मीटर अधिकतम-1000 वर्ग मीटर	9.0 मीटर
2.	प्राइमरी स्कूल	न्यूनतम-750 वर्ग मीटर अधिकतम-1500 वर्ग मीटर	9.0 मीटर
3.	सैकण्डरी स्कूल	न्यूनतम-1000 वर्ग मीटर अधिकतम-5000 वर्ग मीटर	12.0 मीटर
4.	सीनियर सैकण्डरी स्कूल	न्यूनतम-1500 वर्ग मीटर अधिकतम-10,000 वर्ग मीटर	18.0 मीटर
5.	डिस्पेन्सरी	न्यूनतम-200 वर्ग मीटर अधिकतम-1500 वर्ग मीटर	9.0 मीटर
6.	नर्सिंग होम	न्यूनतम-750 वर्ग मीटर अधिकतम-10,000 वर्ग मीटर	12.0 मीटर
7.	हॉस्पिटल	न्यूनतम-1000 वर्ग मीटर अधिकतम-10,000 वर्ग मीटर	18 मीटर
8.	आवासीय	न्यूनतम-500 वर्ग मीटर अधिकतम-5.0 हैक्टेयर	राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार

टिप्पणी :–

(i) उक्त क्षेत्रफल शैक्षणिक सुविधा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल केन्द्रीय माध्यमिक शिक्षा बोर्ड एवं शिक्षा विभाग, राजस्थान द्वारा निर्धारित मानदण्ड मान्य होंगे।

(ii) उक्त भू-उपयोग कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ रुपानन्तरण किये जाने पर ही अनुज्ञेय होंगे तथा भू-उपयोग परिवर्तन प्रक्रिया आवश्यक नहीं होगी। यदि पूर्व में किसी भूमि/भूखण्ड का अन्य प्रयोजनार्थ रुपानन्तरण पश्चात् लीज डीड जारी हो चुकी है तो उक्त भू-उपयोग हेतु भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया अपनायी जानी होगी।

(iii) किसी पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना/नगरीय निकाय अथवा आवासन मण्डल की योजना में आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित भूखण्ड पर उक्तानुसार भू-उपयोग प्रस्तावित किये जाने पर भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया अपनाई जानी होगी।

(iv) अधिकतम क्षेत्रफल से अधिक भूमि होने पर नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया आवश्यक होगी।

(v) राजस्व ग्राम की आबादी के अन्तिम छोर से 500 मी. की परिधि क्षेत्र में ही उक्त उपयोग अनुज्ञेय होंगे, भूमि की स्थित 500 मी. की परिधि क्षेत्र से अधिक होने पर नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया आवश्यक होगी।

(vi) भूमि के ले-आउट प्लान के अनुमोदन के संबंध में विवाद अथवा विलम्ब होने पर प्रकरण मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान को तकनीकी अनुमोदन हेतु प्रेषित किया जावेगा।

(vii) वर्तमान में समस्त शहरों के जोनल डवलपमेन्ट प्लान का कार्य प्रगति पर है। अतः तैयार किये जा रहे जोनल प्लान में उक्त अनुमोदनों को समायोजित किया जाना सुनिश्चित किया जावेगा।

(भास्कर ए. सावंत)
प्रमुख शासन सचिव

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्र. प.10 (35) नविवि/3/2010 पार्ट जयपुर, दिनांक : 12.4.2018

<u>आदेश</u>

विषय :- व्यापक जनहित में भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने के संबंध में।

पर्यटन विभाग राजस्थान तथा जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा प्रेषित प्रस्ताव में पर्यटन नीति के तहत् प्रस्तावित पर्यटन इकाईयों की स्थापना को प्रोत्साहित करने हेतु किसी अन्य उपयोग से पर्यटन इकाई हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग में परिवर्तन को व्यापक जनहित (Larger Public Interest) की श्रेणी में सम्मिलित किये जाने का अनुरोध किया गया है। उक्त प्रस्ताव पर विभाग स्तर पर चर्चा उपरान्त सक्षम स्तर से किये गये निर्णयानुसार विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 20.07.2017 की निरन्तरता में पर्यटन इकाइयों की स्थापना हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग परिवर्तन को व्यापक जनहित की श्रेणी में सम्मिलित किया जाता है। ऐसे प्रकरणों में राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू-उपयोग परिवर्तन नियम-2010) के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही सुनिश्चित की जावे तथा भू-उपयोग परिवर्तन के आदेश जारी किये जाने से पूर्व राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

राज्यपाल की आज्ञा से
(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

राजस्थान सरकार

नगर नियोजन विभाग

कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर

क्रमांक : 1120/एसएलसी/भरतपुर/01/2019/10826-59 दिनांक : 27 नवम्बर, 2019

आदेश

विषय :-नगर पालिका अधिनियम-1959/2009 लागू होने से पूर्व की आबादी भूमि के भू-उपयोग के संबंध में नीतिगत निर्णय।

नगर पालिका/परिषद्/निगम/न्यास/प्राधिकरणों हेतु गठित राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 157वीं बैठक दिनांक 13.11.2019 के एजेण्डा सं. 26 में नगर पालिका अधिनियम-1959/2009 लागू होने से पूर्व की आबादी भूमि के भू-उपयोग के संबंध में नीतिगत निर्णय हेतु निम्नानुसार तथ्य नोट किये गये।

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम-2009 के धारा 182 के बिन्दु संख्या 1 व 2 में उल्लेखित है कि

''(1)कोई भी व्यक्ति किसी भी नगर पालिका क्षेत्र में स्थित किसी भूमि का उपयोग, उस प्रयोजन से भिन्न किसी प्रयोजन के लिये जिसके लिये ऐसी भूमि राज्य सरकार, किसी नगर पालिका, किसी अन्य स्थानीय प्राधिकारी या किसी अन्य निकाय या प्राधिकारी द्वारा तत्समय प्रवृत्त किसी भी विधि के अनुसार किसी व्यक्ति को मूलतः आवंटित या विक्रय की गई थी या किसी मास्टर प्लान योजना, जहाँ कहीं भी वह प्रवर्तन में हो, में विनिर्दिष्ट प्रयोजन से अन्यथा नहीं करेगा या करने की अनुज्ञेय नहीं देगा।

(2) ऐसी किसी भूमि के मामले में जो यथापूर्वोक्त रूप में आवंटित या विक्रित नहीं की गई है और उप-धारा (1) के अन्तर्गत नहीं आती है, कोई भी व्यक्ति नगर पालिका क्षेत्र में स्थित ऐसी किसी भूमि का उपयोग उस प्रयोजन से भिन्न किसी प्रयोजन के लिये नहीं करेगा या करने की अनुज्ञा नहीं देगा जिसके लिये ऐसी भूमि का उपयोग इस अधिनियम के प्रारम्भ पर या उसके पूर्व किया जा रहा था।''

उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गयाः-

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम-2009 के धारा 182 के बिन्दु संख्या 1 व 2 के अनुसार, राजस्थान नगर पालिका अधिनियम-2009 लागू होने से पूर्व यदि किसी भूमि का वर्गीकरण गैरमुमकिन आबादी दर्ज है एवं तत्समय भी प्रश्नगत भूमि नगर पालिका सीमा क्षेत्र में स्थित थी, उक्त भूमि का भू-उपयोग मास्टर प्लान में अन्य प्रयोजनार्थ भू-उपयोग, प्रस्तावित किये जाने के उपरान्त भी (यथा-वाणिज्यिक, संस्थानिक, औद्योगिक आदि) गैरमुमकिन आबादी अर्थात् आवासीय भू-उपयोग ही माना जावेगा।

उपरोक्त निर्णय से प्रभावित नगरीय क्षेत्रों में स्थित समस्त गैरमुमकिन आबादी भूमि के संबंध में भू-उपयोग की स्वीकृति ली जानी प्रस्तावित किये जाने पर भी समस्त कार्यवाही, प्रश्नगत भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ भू-उपयोग ही मानते हुए की जावेगी। यदि किसी भू-स्वामी द्वारा ऐसी भूमि का भू-उपयोग अन्य प्रयोजनार्थ यथा-वाणिज्यिक, संस्थानिक आदि उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित किया जाता है अथवा मास्टर प्लान में दर्शाये अनुसार किया जाना प्रस्तावित किया जाता है तो उक्त भूमि हेतु नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन की सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(आर.के. विजयवर्गीय)
मुख्य नगर नियोजक
एवं सदस्य सचिव,
राज्य स्तरीय भू–उपयोग
परिवर्तन समिति, राजस्थान, जयपुर।

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 10 (35) नविवि/3/2010 जयपुर, दिनांक : 8.6.2020

आदेश

राज्य के कुछ प्रमुख शहरों के मास्टर प्लानो में प्रस्तावित परिधि नियंत्रण पट्टी में जनोपयोगी सुविधायें यथा सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान, ठोस कचरा निस्तारण स्थल, बायोमेडिकल वेस्ट, ई-वेस्ट, हानिकारक अपशिष्ट निस्तारण स्थल व ग्रिड सब-स्टेशन इत्यादि अनुज्ञेय है परन्तु कुछ शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी में अनुज्ञेय की जा सकने वाली इन जनपयोगी सुविधाओं का वर्णन नहीं किया गया है, जिसके कारण भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया अपनाई जाती है। अतः समस्त शहरों के मास्टर प्लानों में प्रस्तावित परिधि नियंत्रण पट्टी में केन्द्र सरकार/राज्य सरकार की योजनाओं के अन्तर्गत सामुदायिक, शैक्षणिक, चिकित्सा एवं सामाजिक सुविधायें, वेयर हाउस एवम गोदाम, जनोपयोगी, सुविधायें यथा-सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लांट, ठोस कचरा निस्तारण स्थल, बायोमेडिकल वेस्ट, ई-वेस्ट, हानिकारक अपशिष्ट निस्तारण स्थल, ग्रिड सब-स्टेशन, पम्पिंग स्टेशन, जल आपूर्ति केन्द्र, पुलिस-चौकी/थाना इत्यादि सुविधायें अनुज्ञेय होगी एवं इसके लिए भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं है। इनके अतिरिक्त अन्य जनसुविधाओं से सम्बन्धित गतिविधियों के लिये प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक होगी।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर

क्रमांक : प. 11 (8) नविवि/2020 दिनांक : 24 फरवरी, 2021

अधिसूचना

राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्यांक 18) की धारा 182 सपठित धारा 337 की उप-धारा (2) के खण्ड (xxxiv) एवं राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम संख्यांक 35) की धारा 73-ख एवं 74 की उप-धारा (1) के खण्ड (पी) एवं जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम संख्यांक 25) की धारा 25, 30, 40, 65 का खण्ड (सी) तथा 95, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्यांक 2) की धारा 25,30, 40, 61 का खण्ड (सी) तथा 91 तथा अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 (2013 का अधिनियम संख्यांक 39) की धारा 25, 30, 40, 61 का खण्ड (सी) एवं 91 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 में संशोधन करने के लिए इनके द्वारा निम्नलिखित नियम बनाती है और राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 74 की उप-धारा (2) के परन्तुक के प्रतिनिर्देश से यह आदेश करती है कि इन संशोधन नियमों के पूर्व प्रकाशन को अभिमुक्त किया जाता है क्योंकि राज्य सरकार का लोक हित में यह विचार है कि इन संशोधन नियमों को तुरन्त प्रवृत्त किया जाना चाहिए, अर्थात्:-

1. संक्षिप्त नाम, प्रसार और प्रारम्भ.– (1) इन नियमों का नाम राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 है।

(2) ये नियम राजस्थान की समस्त नगरीय निकायों के क्षेत्रों में लागू होंगे।

(3) ये नियम राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन होने की दिनांक से प्रवृत्त होंगे।

2. नियम 2 का संशोधन.– राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2021 जिन्हें आगे उक्त नियम कहा जायेगा, में-

(i) नियम 2 के उप-नियम (1) का खण्ड (i) में, विद्यमान अभिव्यक्ति ''जोधपुर विकास प्राधिकरण, अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्यांक 2)'' के पश्चात् तथा विद्यमान अभिव्यक्ति ''अभिप्रेत है'' के पूर्व अभिव्यक्ति अजमेर विकास प्राधिकरण के क्षेत्र के संदर्भ में अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 (2013 का अधिनियम संख्यांक 39)'' अन्तः स्थापित की जायेगी।

(ii) नियम 2 के उप-नियम (1) के खण्ड (vii) को निम्न प्रकार प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्

(vii) 'भू-उपयोग परिवर्तन' का आशय-

(क) पट्टा/लीज-डीड में अनुमत प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन हेतु भू-उपयोग परिवर्तनः-

(i) स्थानीय निकाय/राजकीय विभाग द्वारा आबादी भूमि पर भूखण्ड का जिस प्रयोजनार्थ आवंटन/लीज-डीड/पट्टा जारी किया गया है, उस अनुमत भू-उपयोग से भिन्न अन्य कोई भू-उपयोग।

(ii) अनुमत भू-उपयोग से उसी श्रेणी में अन्य भू-उपयोग।

(ख) मास्टर प्लान में अनुज्ञेय प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन हेतु कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन हेतु

आशायित/प्रस्तावित भू-उपयोग एवं स्थानीय निकाय/राजकीय विभाग की भूमि/योजना का मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से भिन्न भू-उपयोग।''

स्पष्टीकरण : (i) अन्य प्रयोजन का आशय, अनुमत श्रेणी के प्रयोजन से भिन्न (कृषि भूमि प्रयोजन के अतिरिक्त) किसी भी अन्य प्रयोजन से है।

(ii) कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी।

(iii) आबादी भूमि के अनुमत उपयोग से अनुमत श्रेणी में ही अन्य उपयोग हेतु आवेदन करने पर भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया लागू नहीं होगी। प्रस्तावित उपयोग के मानदण्ड पूर्ण होने पर विज्ञप्ति जारी कर उपयोग परिवर्तन किया जा सकेगा।

उदाहरणार्थ :– सिनेमा (व्यवसायिक भू-उपयोग) से व्यवसायिक श्रेणी में ही अन्य भू-उपयोग यथा पेट्रोल पम्प, होटल आदि के पैरामीटर पूर्ण होने पर भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी, तथा विज्ञप्ति जारी कर उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।

(iv) पट्टे/लीज-डीड में अनुमत उपयोग से भिन्न प्रस्तावित भू-उपयोग/मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी तथा विज्ञप्ति जारी कर प्रस्तावित उपयोग के मानदण्डों की पूर्ति होने पर पट्टे/लीज-डीड में भू-उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।

(v) उच्च घनत्व (आवासीय/व्यवसायिक/संस्थानिक/औद्योगिक आदि) में मध्यम घनत्व (रिसोर्ट, मोटल) व निम्न घनत्व (फार्म हाउस, एम्यूजमेंट पार्क आदि) तथा मध्यम घनत्व में निम्न घनत्व के उपयोग प्रस्तावित होने पर भू-उपयोग परिवर्तन प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी, प्रस्तावित भू-उपयोग के भवन विनियम व अन्य मानदण्ड की पालना सुनिश्चित होने पर विज्ञप्ति जारी कर व राशि लेकर ऐसे उपयोग अनुमत किए जा सकेंगे।

(ग) नियम, 2 के विद्यमान उप-नियम (2) के पश्चात् निम्न नया उप-नियम (3) जोड़ा जायेगा, अर्थात्:-

''(3) भू-उपयोग के प्रकार:–

(i) आवासीय-स्वतंत्र आवास, बहु इकाई आवास, फ्लैट्स, ग्रुप हाउसिंग, सर्विस अपार्टमेंट, स्टूडियो अपार्टमेंट, फार्म हाउस, पर्यावरण मैत्री हाउस, हॉस्टल।

(ii) वाणिज्यिक-फुटकर/थोक व्यापार, सामान्य वाणिज्यिक, स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र, पेट्रोल पम्प, सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशन, रिटेल फ्यूल स्टेशन, विवाह स्थल/मैरिज हॉल, गैस गोदाम/केरोसीन गोदाम, धर्मकांटा, सिनेमा व मल्टीप्लेक्स, मिनीप्लेक्स, कॉरपोरेट ऑफिस, लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें, व्यावसायिक (iii) परिसर/कार्यालय/होटल/बोर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस आदि।

(iii) पर्यटन इकाई- पर्यटन विभाग द्वारा अनुमोदित प्रोजेक्ट जैसे गेस्ट हाउस, होटल, मोटल, रिसोर्ट, एम्यूजमेंट पार्क, गोल्फ कोर्स आदि।

(iv) औद्योगिक- लघु, मध्यम एवं वृहद् उद्योग, वेयर हाउसिंग/गोदाम।

(v) संस्थानिक-यूनिवर्सिटी, अनुसंधान/शिक्षण/खेलकूद संस्थान, महाविद्यालय, विद्यालय, ड्राइविंग

स्कूल, चिकित्सालय, पशु चिकित्सालय, नर्सिंग होम आदि।

(vi) सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक संस्थान- सामाजिक, धार्मिक व अन्य सामुदायिक व सार्वजनिक सुविधाएँ, राजकीय कार्यालय, पुलिस थाना, पुस्तकालय, क्लब, धर्मशाला, पोस्ट ऑफिस, सभा भवन, प्रदर्शनी/कला केन्द्र आदि।

(vii) परिसंचरण सुविधायें- बस स्टैण्ड, ट्रक टर्मिनल, सड़कें, रेलवे।''

टिप्पणी : (i) उक्त भू-उपयोग भवन विनियम के अनुसार होंगे।

(ii) राज्य सरकार द्वारा इन नियमों के अधीन नियंत्रण की प्रक्रिया/निस्तारण के सम्बन्ध में समय-समय पर ऐसे प्रशासनिक निर्देश/परिपत्र जो इन नियमों के असंगत नहीं हो, जारी किये जा सकेंगे।

(iii) भू-उपयोग परिवर्तन के अधीन नियंत्रण हेतु ऐसे तकनीकी मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा जारी किये जा सकेंगे, जो इन नियमों के असंगत नहीं हो।

3. नियम 3 का प्रतिस्थापन.– उक्त नियमों के नियम 3 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:-

''**3. आवेदन की प्रक्रिया.**– (1) भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन संबंधित नगर पालिका/परिषद्/निगम के अधिशाषी अधिकारी, आयुक्त, मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण के सचिव, जैसी भी स्थिति हो, को प्रारूप-1 में आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(2) भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदन-पत्र के साथ निम्न शुल्क देय होगा-

(i) आवेदन पत्र शुल्क - रुपये 500/- तथा

(ii) प्रशासनिक शुल्क (भूमि क्षेत्रफल पर) - रुपये 10/- प्रति वर्गमीटर व न्यूनतम रुपये पांच हजार तथा अधिकतम रुपये पांच लाख (नॉन रिफन्डेबल)।

टिप्पणी :– राजकीय/अर्द्ध राजकीय विभागों के स्वयं के स्वामित्व की भूमि के संबंध में शुल्क देय नहीं होगा।

(3) आवेदन पत्र के साथ,-

(i) भूमि का साइट प्लान, स्वामित्व के दस्तावेज, खसरा मैप, रंगीन गूगल मैप, सम्पर्क सड़क, पहुँच मार्ग व उसकी चौड़ाई, वर्तमान निर्माण की स्थिति का मानचित्र, प्रस्तावित भूखण्ड के आस-पास (लगभग 100-100 मीटर दोनों ओर) चल रही व्यवसायिक व अन्य गतिविधियों का टोटल स्टेशन सर्वे तथा प्रस्तावित उपयोग का विस्तृत विवरण;

(ii) मास्टर प्लान में अंकित लैण्ड यूज व सब-यूज से अन्य यूज व सब-यूज जोनल डवलपमेंट प्लान में यूज, आबादी भूमि होने पर स्वीकृति, योजना के ले-आउट प्लान पर भूखण्ड की स्थिति एवं जहाँ मास्टर प्लान नहीं है वहाँ जारी किये गये पट्टे के हिसाब से भूखण्ड का वर्तमान उपयोग का विवरण;

(iii) बड़े भूखण्डों अर्थात् 20000 वर्गमीटर या अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु आवेदन करने पर विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डीपीआर) देनी होगी जिसमें वित्तीय संसाधन का विवरण तथा प्रोजेक्ट क्रियान्विति का टाईम-शेड्यूल;

(iv) संबंधित निकाय के पक्ष में यह अण्डरटेकिंग देनी होगी कि आवेदित भूमि/भवन भार मुक्त और अविवादित है तथा आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रस्तुत आवेदन में किसी तथ्य को नहीं छिपाया गया है। यदि भविष्य में कभी अण्डरटेकिंग गलत पायी गयी तो उसके लिए आवेदक स्वयं उत्तरदायी होगा;

संलग्न करना होगा।

4. नियम 5 का प्रतिस्थापन.– उक्त नियमों के नियम 5 का निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:-

"5 समितियों का गठन .- भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों पर विचारण के उन पर निर्णय निम्न समितियों द्वारा किया जावेगाः-

(क) नगर पालिका/ नगर परिषद् स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समितिः-

(1)	अध्यक्ष/सभापति	अध्यक्ष
(2)	नगर पालिका/परिषद में पदस्थापित विधि अधिकारी/पैरौकार/विधि सहायक/ विधि सलाहकार जैसी स्थिति हो)	सदस्य
(3)	नगर नियोजन विभाग का जिला/क्षेत्रीय कार्यालय का वरिष्ठतम नगर नियोजक	सदस्य
(4)	जहाँ नगर विकास न्यास स्थित है, न्यास अध्यक्ष/सचिव	सदस्य
(5)	अधिशाषी अधिकारी/आयुक्त	सदस्य सचिव

(ख) नगर निगम स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समितिः-

(1)	महापौर	अध्यक्ष
(2)	नगर निगम में पदस्थापित निदेशक विधि/वरिष्ठ विधि अधिकारी/मुख्य विधि सहायक/विधि सहायक/पैरौकार/विधि सलाहकार (जैसी स्थिति हो)।	सदस्य
(3)	संबंधित नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण के सचिव	सदस्य
(4)	नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय का वरिष्ठतम नगर नियोजक	सदस्य
(5)	मुख्य कार्यकारी अधिकारी/आयुक्त	सदस्य सचिव

(ग) नगर विकास न्यास स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समितिः-

(1)	न्यास सचिव	अध्यक्ष
(2)	मुख्य कार्यकारी अधिकारी/आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी नगर निगम नगर परिषद्/नगर पालिका	सदस्य
(3)	न्यास के पदस्थापित राजस्थान विधि सेवा के वरिष्ठ अधिकारी/ विधि सलाहकार (जैसी भी स्थिति हो)	सदस्य
(4)	नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय का वरिष्ठतम नगर नियोजक	सदस्य
(5)	न्यास में पदस्थापित वरिष्ठतम नगर नियोजक (पदस्थापित नहीं होने पर अधिकृत अधिशाषी अभियन्ता/सहायक अभियन्ता जैसा कि न्यास द्वारा अधिकृत किया जावे, सदस्य सचिव होंगे)	सदस्य सचिव

(घ) जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण/अजमेर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समितिः-

(1)	आयुक्त	अध्यक्ष
(2)	सचिव	सदस्य

(3) निदेशक नगर आयोजना — सदस्य

(4) निदेशक विधि — सदस्य

(5) संबंधित जोन का उपायुक्त — सदस्य

(6) अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक/वरिष्ठ नगर नियोजक/उप नगर नियोजक (जैसा कि प्राधिकरण द्वारा अधिकृत किया जाये)। — सदस्य सचिव

(ङ) राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समितिः-

(1) शासन सचिव, प्रभारी, नगरीय विकास विभाग — अध्यक्ष

(2) शासन सचिव, प्रभारी, स्वायत्त शासन विभाग — सदस्य

(3) निदेशक एवं पदेन संयुक्त/ उप शासन सचिव, स्थानीय निकाय विभाग, (नगर पालिका, नगर परिषद्, नगर निगम के प्रकरणों हेतु) — सदस्य

(4) संयुक्त/उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग (नगर विकास न्यास, प्राधिकरण के प्रकरणों हेतु) — सदस्य

(5) सम्बन्धित निकाय (विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/नगर निगम/ नगर परिषद्/नगर पालिका का आयुक्त/सचिव/मुख्य कार्यकारी अधिकारी/आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी जैसी भी स्थिति हो) — सदस्य

(6) क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर नियोजन विभाग — सदस्य

(7) मुख्य नगर नियोजक/राज्य सरकार द्वारा अधिकृत नगर नियोजक — सदस्य सचिव

टिप्पणी : उक्त भू-उपयोग परिवर्तन समिति के गठन से परिवर्तन राज्य सरकार द्वारा प्रशासनिक आदेश के तहत किया जा सकेगा।''

5. नियम 6 का प्रतिस्थापन.– उक्त नियमों के नियम 6 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:-

''**6. समितियों की शक्तियाँ.**– (1) भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदनों से संबंधित प्रकरणों के प्रकार एवं समितियों की सक्षमताः-

क्र. सं.	भू–उपयोग परिवर्तन	भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकार	सक्षमता
1	2	3	4
1.	कृषि भूमि का मास्टर प्लान में भू-उपयोग परिवर्तन	राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/ जोनल डवलपमेंट प्लान/ तकनीकी मानदण्ड/ योजना से भिन्न होने पर।	राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति
2.	स्थानीय निकाय/ राजकीय विभाग	(i) पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/	राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति

	द्वारा जारी पट्टा/लीज डीड/आवंटित/ आबादी भूमि के भूखण्ड का अनुमत उपयोग से भू-उपयोग परिवर्तन	जोनल डवलपमेंट प्लान/ तकनीकी मानदण्ड/योजना से भिन्न होने पर।	
		(ii) पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान /जोनल डवलपमेन्ट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना के अनुरूप है अथवा मास्टर प्लान लागू नहीं है।	(i) नगर पालिका स्तर पर 500 वर्गमीटर नगर/ परिषद स्तर पर 1000 वर्गमीटर एवं नगर निगम/ नगर विकास न्यास स्तर पर 2500 वर्गमीटर एवं विकास प्राधिकरण स्तर पर 4000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के प्रकरणों में स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति; (ii) स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता से अधिक क्षेत्रफल के समस्त भू-उपयोग परिवर्तन के लिए राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति।
		(iii) पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग का उसी श्रेणी में अन्य उपयोग प्रस्तावित होने पर।	(i) नगर पालिका स्तर पर 500 वर्गमीटर /नगर परिषद स्तर पर 1000 वर्गमीटर एवं नगर निगम/नगर विकास न्यास स्तर पर 2500 वर्गमीटर एवं विकास प्राधिकरण स्तर पर 4000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के प्रकरणों में स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति; (ii) स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता से अधिक क्षेत्रफल के समस्त भू-उपयोग परिवर्तन के लिए राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति।

6. नियम 7 का संशोधन.– उक्त नियमों के नियम 7 के उप-नियम (1) में विद्यमान अभिव्यक्ति ''जयपुर जोधपुर विकास प्राधिकरण'' को अभिव्यक्ति जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण/अजमेर विकास प्राधिकरण से प्रतिस्थापित किया जायेगा।

7. नियम 8 का प्रतिस्थापन.– उक्त नियमों के नियम 8 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्ः-

''**8. कोरम.**– नियम 5 के अधीन गठित समितियों की बैठक का कोरम 3 सदस्यों का होगा। नगरपालिका/नगर परिषद्/नगर निगम के अध्यक्ष/सभापति/महापौर की अनुपस्थिति में अधिशाषी अधिकारी/ मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, उस समिति की बैठक की अध्यक्षता कर सकेंगे।''

8. नियम 10 का प्रतिस्थापन.– उक्त नियमों के नियम 10 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्ः-

''**10. ''कार्यवाही विवरण.**–(1) समिति की बैठक के कार्यवाही विवरण का अंकन इस प्रयोजन हेतु संधारित रजिस्टर में किया जायेगा तथा कार्यवाही विवरण पर सदस्य सचिव द्वारा हस्ताक्षर किये जायेंगे। उक्त कार्यवाही विवरण को वेब साइट पर अपलोड भी किया जावेगा।

(2) राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा लिये गये निर्णय का माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं स्वायत्त

शासन विभाग का अनुमोदन प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा एवं अनुमोदन प्राप्ति के पश्चात् ही निर्णयों का कार्यवाही विवरण जारी कर क्रियान्विति हेतु संबंधित स्थानीय निकाय को भेजा जावेगा। विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास हेतु स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा लिये गये निर्णय का प्राधिकरण/न्यास के अध्यक्ष का अनुमोदन प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा एवं अनुमोदन प्राप्ति के पश्चात् ही निर्णय का कार्यवाही विवरण जारी कर क्रियान्विति की जा सकेगी।''

9. नियम 13 का संशोधन.- उक्त नियमों के नियम 13 के उप-नियम (1) को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्-

(1) नगरीय क्षेत्र में भू-उपयोग परिवर्तन हेतु संबंधित निकाय द्वारा प्रस्तावित भू-उपयोग तथा बिना भू-उपयोग परिवर्तन करवाये पट्टे में अनुमत भू-उपयोग से अन्य प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में सक्षम समिति के निर्णय के पश्चात् आवेदक से निम्नानुसार राशि भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में ली जायेगी, अर्थात्-

क्र. सं.	**अनुमत भू-उपयोग**	**परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग**	**भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क**	
			आवासीय आरक्षित दर का	**जहाँ आरक्षित दर निर्धारित नहीं है वहाँ डीएलसी का**
1.	आवासीय	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		संस्थानिक	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		औद्योगिक		
		पर्यटन सुविधाएँ		
		मिश्रित भू-उपयोग/मिश्रित उपयोग		
		उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू-उपयोग		
2.	मिश्रित	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		संस्थानिक		
		औद्योगिक		
		पर्यटन सुविधाएँ		
		मिश्रित भू-उपयोग/मिश्रित उपयोग		
		उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू-उपयोग		
3.	संस्थानिक	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		औद्योगिक		
		पर्यटन सुविधाएँ		
		मिश्रित भू-उपयोग/मिश्रित उपयोग		

		उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू-उपयोग		
4.	औद्योगिक	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		संस्थानिक		
		पर्यटन सुविधाएँ		
		मिश्रित भू-उपयोग/मिश्रित उपयोग		
		उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू-उपयोग		
5.	पर्यटन सुविधाएँ	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		संस्थानिक		
		औद्योगिक		
		मिश्रित भू-उपयोग/मिश्रित उपयोग		
		उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू-उपयोग		
6.	उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू-उपयोग	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		संस्थानिक		
		औद्योगिक		
		पर्यटन सुविधाएँ		
		मिश्रित भू-उपयोग/मिश्रित उपयोग		
		उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू-उपयोग		
7.	राजकीय/अर्द्ध राजकीय विभागों हेतु मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/राज्य सरकार द्वारा जारी गाइडलाइन में अनुज्ञेय अथवा भिन्न भू-उपयोग परिवर्तन चाहे जाने पर		शून्य	

परन्तु यह कि;-

(1) व्यवसायिक उपयोग से अन्य भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित होने पर कोई शुल्क देय नहीं होगा;

(2) कच्ची बस्ती योजनाओं में नियमन किये गये आवासीय भूखण्डों का आवासीय से भिन्न भू-उपयोग परिवर्तन अनुज्ञेय नहीं होगा। तथापि विशेष परिस्थितियों में राज्य सरकार के स्तर पर इस बाबत् नीतिगत निर्णय लिया जा सकेगा;

(3) राजकीय/अर्द्धराजकीय/स्थानीय निकाय द्वारा आवेदन करने पर कोई शुल्क देय नहीं होगा। मुख्यमंत्री जन आवास योजना, राजस्थान पर्यटन नीति, कृषि आधारित उद्योग एवं प्रसंस्करण नीति, कृषि आधारित वेयर हाउसिंग/गोदाम एवं राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना के अधीन विधिमान्य पात्रता प्रमाण-पत्र धारक उद्यमों की स्थापना आदि व राज्य सरकार की अन्य विशिष्ठ नीतियों के तहत दी गई शिथिलताएँ व छूट देय होगी;

(4) रिसोर्ट से फार्म हाउस अथवा फार्म हाउस से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने पर उस उपयोग, जिसके लिए भू-उपयोग परिवर्तन आशयित है, कृषि भूमि से उस उपयोग हेतु निर्धारित प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत राशि के समान राशि भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में वसूल की जायेगी।

(5) रिसोर्ट/फार्महाउस से आवासीय प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने पर कृषि भूमि से आवासीय उपयोग की प्रीमियम दर के बराबर राशि देय होगी;

(6) रिसोर्ट/फार्महाउस से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने पर कृषि भूमि से आवासीय उपयोग की प्रीमियम दर के बराबर राशि देय होगी;

(7) होटल, पेट्रोल पम्प, सिनेमा व अन्य वाणिज्यिक श्रेणी की भूमियों का भू-उपयोग एक उपयोग से अन्य उपयोग में भू-उपयोग परिवर्तन आशयित होने पर आवासीय आरक्षित का 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क के रूप में लिया जायेगा; तथा

(8) राज्य सरकार द्वारा किसी योजना/नीति के अन्तर्गत प्रीमियम व अन्य राशि में, दी गयी छूट के अन्तर्गत प्राप्त किये गये पट्टे/लीज-डीड/आवंटन से ऐसे भिन्न भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित होने जिन पर राज्य सरकार की कोई छूट नहीं है, उनमें भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क दोगुना देय होगा।''

10. नियम 14 का प्रतिस्थापन. – उक्त नियमों के नियम 14 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा; अर्थात्:-

''**14. भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात् भूमि की लीज डीड व अन्य विविध शर्तें:**-(1) सक्षम समिति द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय लेने के उपरान्त बैठकों का कार्यकारी विवरण जारी होने पर संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा आवेदकों को 30 दिवस में पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क बी.एस.यू.पी. शुल्क व अन्य देय शुल्क जमा कराने का मांग पत्र जारी करना अनिवार्य होगा। 30 दिवस में राशि जमा नहीं होने पर अगले 60 दिवस तक 15 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि जमा कराई जा सकेगी, 90 दिवस तक भी राशि जमा नहीं कराने पर भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वतः निष्प्रभावी हो जायेगा। कृषि भूमि के मामलों में भू-उपयोग परिवर्तन आदेश में यह अंकित किया जावे कि भू-राजस्व अधिनियम कि धारा 90-ए का आवेदन 90 दिवस में करना आवश्यक होगा अन्यथा भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वतः निष्प्रभावी हो जायेगा।

(2) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-ए के तहत निर्धारित प्रीमियम एवं अन्य शुल्क तथा शर्तों के अनुसार कार्यवाही पृथक् से भी की जा सकेगी।

(3) पट्टाशुदा मामलों में आवेदक द्वारा राशि जमा कराने एवं कृषि भूमि के मामलों में समिति के कार्यवाही विवरण जारी होने /स्थानीय निकाय को कार्यवाही विवरण प्राप्त होने के 15 दिवस में भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावेगा।

(4) नगरपालिका अधिनियम, 2009 की धारा 182, नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 73-ख की उप-धारा (2), जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1992 की धारा 25, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा 25 व अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 की धारा 25 की उप-धारा (3) के तहत कृषि भूमि का मास्टर प्लान में एवं पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू-उपयोग परिवर्तन आदेश का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाये जाना आवश्यक होगा।

(5) पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि को परिवर्तित भू-उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू-उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज-डीड/पूरक लीज-डीड जारी की जा सकेगी :

परन्तु यदि आवेदक द्वारा आवासीय भू-खण्ड का एक बारीय नगरीय कर (लीज राशि) जमा करवाया जा चुका है तो वाणिज्यिक या अन्य भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में केवल अन्तर की लीज राशि वसूल की जायेगी।

परन्तु यह और की वाणिज्यिक या अन्य उपयोग में आवासीय भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में जमा कराई गई एक बारीय नगरीय कर (लीज) राशि वापस नहीं लौटाई जावेगी।

11. नियम 15 का प्रतिस्थापन.– उक्त नियमों के नियम-15 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्‌:-

''**15. भू–उपयोग परिवर्तन निषेध.**– (1) राजस्थान सरकार द्वारा प्रतिबंधित भूमि तथा ऐसी भूमि जो मंदिर माफी, देवस्थान विभाग या किसी विधि द्वारा स्थापित सार्वजनिक ट्रस्ट/धार्मिक या चैरिटेबल संस्थान, वक्फ की है या जो भूमि निर्धारित सड़क सीमा, रेलवे के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत आती है या पुरातत्व/सांस्कृतिक/ऐतिहासिक महत्त्व के भवन व भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन नहीं किया जावेगा।

(2) राज्य सरकार की पूर्वानुमति से निम्न प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन किये जा सकेंगे, अर्थात्‌:-

(i) ऐसी भूमि/भूखण्ड जो स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/नगर विकास न्यास, अन्य राजकीय नियंत्रण वाले मण्डल संस्थान आदि से संबंधित अधिनियम के अन्तर्गत अधिसूचित/अवाप्ताधीन हो।

(ii) उदयपुर शहर, माउन्ट आबू की सीमा के निषेध क्षेत्र में, जैसलमेर, पुष्कर, नाथद्वारा तथा समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा घोषित ऐसे अन्य क्षेत्रों के लिए समस्त क्षेत्रफल के भूखण्डों/भूमि हेतु भू-उपयोग परिवर्तन की अनुशंसा स्थानीय समितियों द्वारा की जाकर प्रकरण को निर्णयार्थ राज्य राज्य सरकार को प्रेषित किया जावेगा।

(iii) गैर वाणिज्यिक भू-उपयोग हेतु आवंटित अथवा नीलामी द्वारा निष्पादित भूमि का पट्टा राशि जारी होने की तिथि से 05 वर्षों की अवधि से पूर्व आवंटन अथवा नीलामी में निर्धारित भू-उपयोग से भिन्न भू-उपयोग अनुमत नहीं होगा, यदि मास्टर प्लान में दर्शाया गया भू-उपयोग चाहे गये भू-उपयोग के अनुरूप है तो 05 वर्ष की बाध्यता लागू नहीं होगी तथापि विशेष परिस्थितियों में आवंटन अथवा नीलामी में निर्धारित भू-उपयोग से भिन्न भू-उपयोग का परिवर्तन चाहे जाने पर राज्य स्तरीय समिति की अभिशंसा पर मंत्री नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के स्तर पर निर्णय लिया जा सकेगा।''

12. प्रारूप–1 का प्रतिस्थापन.– उक्त नियमों में संलग्न प्रारूप-1 निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्‌:-

''प्रारूप–1

आवेदन पत्र

1. आवेदक का नाम :
2. आवेदक का पता :
3. भूमि का विवरण, जिसका भू-उपयोग परिवर्तन चाहा जा रहा है :

(i) कहाँ स्थित है
(कृषि भूमि के मामलों में मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/भू-उपयोग प्लान में तथा आबादी भूमि में शहर का नक्शा/योजना के स्वीकृत ले-आउट प्लान में स्थिति अंकित कर प्रति संलग्न करें)

(ii) कृषि भूमि के मामलों में खसरा नम्बर आबादी भूमि में भूखण्ड संख्या अंकित करें
(खसरा प्लान, साईट प्लान, गूगल प्लान, आवेदित भूमि के 100 मीटर की दूरी में चारों ओर की विशिष्ट स्थितियाँ एवं भू-उपयोग टोटल स्टेशन सर्वे सहित संलग्न)

(iii) आबादी भूमि के मामलों में भूखण्ड का पट्टा, जिसके द्वारा जारी किया गया है, उस संस्था का विवरण

(iv) भूमि अवाप्ताधीन है अथवा नहीं :)

(v) यदि आवाप्ताधीन है तो उसका विवरण :

(vi) भूमि के संबंध में कोई विवाद न्यायालय या किसी प्राधिकारी के समक्ष विचारधीन हो तो उसका विवरण :

(vii) भूमि के संबंध में यदि किसी न्यायालय का किसी प्राधिकारी द्वारा कोई स्थगन आदेश दिया हुआ है तो उसका विवरणः

(आदेश की प्रति संलग्न करें)

(viii) भूमि का वर्तमान अनुमत भू-उपयोग :

(कृषि भूमि के मामलों में मास्टर प्लान में आवेदित भूमि का भू-उपयोग व आबादी भूमि में पट्टे में अनुमत भू-उपयोग अंकित करें)।

(ix) चाहा जा रहा भू-उपयोग परिवर्तन का विवरण :

(x) भू-उपयोग परिवर्तन चाहे जाने का कारण।

4. यदि आवेदित भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में पूर्व में कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो तो उसका विवरण मय पारित आदेश (आदेश की प्रति संलग्न करें)

5. आवेदित भूमि का स्वामित्व का विवरण :

(कृषि भूमि के मामलों में जमाबन्दी, बेयनामा/रजिस्ट्री का आबादी भूमि में पट्टे, रजिस्ट्री नामान्तरण आदेश वसीयत आदि स्वामित्व में दस्तावेजों की सत्य प्रति संलग्न करें। जहाँ सम्भव हो प्रोपर्टी आई.डी. का विवरण देवें)

6. संबंधित निकाय के पक्ष में अण्डरटेकिंग

7. आवेदन शुल्क जमा कराने का विवरण :

(आवेदन-पत्र शुल्क जमा कराने की रसीद/चालान संलग्न करें)।

दिनांक

स्थान

आवेदक के हस्ताक्षर
(मय नाम व पता)"

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर

क्रमांक: प.11(8) नविवि/2020 दिनांक:- 10 SEP 2021

अधिसूचना

राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 18) की धारा 182 सपठित धारा 337 की उप-धारा (2) के खण्ड (xxxiv) एवं राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम सं. 35) की धारा 73-ख एवं 74 उप-धारा (1) के खण्ड (पी) एवं जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम सं. 25) की धारा 25, 30, 40, 65 का खण्ड (सी) तथा 95, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 2) की धारा 25, 30, 40, 61 का खण्ड (सी) तथा 91 अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 (2013 का अधिनियम सं. 39) की धारा 25, 30, 40, 61 का खण्ड (सी) तथा 91 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 में संशोधन करने के लिए इसके द्वारा निम्नलिखित नियम बनाती है और राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम सं. 35) की धारा 74 की उप-धारा (2) के परन्तुक के प्रति निर्देश से यह आदेश करती है कि इन संशोधन नियमों के पूर्व प्रकाशन को अभिमुक्त किया जाता है क्योंकि राज्य सरकार का लोकहित में यह विचार है कि इन संशोधन नियमों को तुरन्त प्रवृत किया जाना चाहिए, अर्थात्:-

1. **संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ.-** (1) इन नियमों का नाम राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (द्वितीय संशोधन) नियम, 2021 है।

(2) ये नियम राजपत्र में प्रकाशन होने की दिनांक से प्रवृत होगें।

2. **नियम 10 का संशोधन** – राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010, जिन्हें इसमें इसके पश्चात् उक्त नियमों के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, के नियम 10 के उप-नियम (2) को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात:-

"(2) राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा लिये गये निर्णय पर प्रभारी मंत्री, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग का अनुमोदन प्राप्त किये जाने के पश्चात ही निर्णयों का कार्यवाही विवरण जारी कर क्रियान्विति हेतु संबंधित स्थानीय निकायो को भेजा जावेगा। जोधपुर विकास प्राधिकरण/अजमेर विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास हेतु गठित स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा लिये गये निर्णय का संबंधित प्राधिकरण/न्यास के अध्यक्ष का अनुमोदन प्राप्त किये जाने के पश्चात ही निर्णयों का कार्यवाही विवरण जारी कर उसकी क्रियान्विति की जावेगी। जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर हेतु स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के कार्यवाही विवरण का अनुमोदन आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा किया जाकर निर्णयों की प्रति अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं प्रभारी मंत्री नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग को सूचनार्थ एवं अवलोकनार्थ प्रेषित की जावेगी।"

3. **नियम 14 का संशोधन** - उक्त नियमों के नियम 14 में,-

(i) विधमान उप-नियम (1) को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात:-

"(1) सक्षम समिति द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय लेने के उपरान्त बैठकों का कार्यवाही विवरण जारी होने पर जिन मामलों में भूखण्ड का उप-विभाजन (ले-आउट प्लान) स्वीकृत करवाया जाना है, उनमें उप-विभाजन की स्वीकृति हेतु आवेदन किया जा सकेगा। पट्टाशुदा भूखण्डों (अकृषि भूमि) के मामलों में देय शुल्क एक मुश्त अथवा किश्तों मे जमा करवाये जाने हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा आवेदक को कार्यवाही विवरण जारी होने के 30 दिवस में मांग पत्र जारी किया जावेगा। यदि भू-उपयोग

परिवर्तन राशि एक मुश्त मांग पत्र जारी होने की दिनांक से 90 दिवस में जमा करायी जाती है तो 5 प्रतिशत की छूट दी जायेगी। भू-उपयोग परिवर्तन राशि एक वर्ष में चार किश्तों में निम्न प्रकार जमा करवाई जा सकेगी:-

क्र.सं.	**किश्त**	**राशि का प्रतिशत**	**अवधि (मांग पत्र जारी होने की दिनांक से)**
1.	प्रथम	15%	90 दिवस
2.	द्वितीय	35%	180 दिवस
3.	तृतीय	25%	270 दिवस
4.	चतुर्थ	25%	365 दिवस
योग		**100%**	**कुल अवधि 1 वर्ष**

प्रथम किश्त (15 प्रतिशत राशि) जमा किये जाने तथा द्वितीय, तृतीय एवं चतुर्थ (शेष 3 किश्तों) किश्तों के आगे की तारीख के (Post dated) चैक जमा किये जाने के पश्चात् भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जायेगा। चैक डीसऑनर होने की स्थिति में विलम्ब अवधि (डीसऑनर की दिनांक से) पर 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज देय होगा एवं मांग-पत्र जारी होने की दिनांक से तीन वर्ष तक ब्याज सहित राशि जमा करवाई जा सकेगी। इसके बाद भू-उपयोग परिवर्तन आदेश स्वत: निष्प्रभावी हो जायेगा। कृषि भूमि के मामलों में भू-उपयोग परितर्वन आदेश में यह अंकित किया जावे कि भू-राजस्व अधिनियम कि धारा 90-ए का आवेदन 90 दिवस में करना आवश्यक होगा अन्यथा भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वत: निष्प्रभावी हो जायेगा।'';

तथा

(ii) विधमान उप-नियम (5) को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात :-

''(5) पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू-उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू-उपयोग परिवर्तन अनुसार पूर्व पट्टा समर्पण कर नयी लीज डीड शेष अवधि हेतु अथवा 10 वर्ष की लीज राशि एक मुश्त जमा कराकर फ्री होल्ड पट्टा निष्पादित किया जा सकेगा:

परन्तु यदि आवेदक द्वारा आवसीय भू-खण्ड का एक बारीय नगरीय कर (लीज राशि) जमा करवाया जा चुका है तो वाणिज्यिक या अन्य भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में केवल अन्तर की लीज राशि वसूल की जावेगी।

परन्तु यह और की वाणिज्यिक या अन्य उपयोग से आवासीय भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में जमा कराई गई एक बारीय नगरीय कर (लीज) राशि वापस नही लौटाई जावेगी।''

राज्यपाल की आज्ञा से

(मनीष गोयल)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर

क्रमांक : प. 11 (8) नविवि/2020 दिनांक : 23.09. 2021

<u>आदेश</u>

राज्य सरकार द्वारा सक्षम स्तर पर लिये गये निर्णय के क्रम में भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रकरणों के संबंध में निम्नानुसार आदेश प्रसारित किये जाते है :–

"भू–उपयोग परिवर्तन संबंधित ऐसे समस्त प्रकरण जो कि दिनांक 31.12.2020 तक राज्य स्तरीय/स्थानीय स्तरीय समिति में प्राप्त हो चुके थे एवं जिनके निर्णय जारी करने में कोरोनाकाल के कारण विलम्ब हुआ है, में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क दिनांक 31.12.2020 से पूर्व प्रचलित आरक्षित दर के अनुसार ही देय होगी।"

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

राज्यपाल की आज्ञा से

(मनीष गोयल)

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

उपविभाजन/पुनर्गठन

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 10 (65) नविवि/3/04 जयपुर, दिनांक 19.2.2010

परिपत्र

शहरी क्षेत्रों में स्थित भूखण्डों के उप विभाजन एवं पुनर्गठन के लिए राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम, 1975 लागू है, जिनके तहत न्यूनतम 100 वर्गगज तथा अधिकतम 1500 वर्गगज तक के आवासीय भूखण्डों के उप-विभाजन एवं पुनर्गठन का अधिकार नगरीय निकायों को प्रदत्त है। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 29.03.2007 के तहत मूल भूखण्ड के 1500 वर्गगज से अधिक होने पर उप विभाजन अथवा पुनर्गठन के लिए राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है।

शहरों एवं कस्बों के विकसित क्षेत्रों में जहाँ स्थानीय निकायों की अनुमोदत योजनाओं/निजी भूमि के अनुमोदित उप-विभाजन में स्थित भूखण्डों पर मकान बने हुए हैं, ऐसे भूखण्डों का कई हिस्सों/भागों में पंजीकृत विक्रय-पत्र/पंजीकृत पारिवारिक सहमति या बंटवारे/पंजीकृत वसीयतनामे/भेंटपत्र द्वारा विक्रय/बंटवारा कर दिया जाता है। ऐसे भूखण्डों में कई बार केवल एक भाग के हित धारक द्वारा एवं एक से अधिक भागों में सभी क्रेता/हितधारियों द्वारा उप-विभाजन या पुनर्गठन हेतु आवेदन किया जाता है, ऐसे प्रकरणों के निस्तारण किये जाने हेतु उक्त राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम, 1975 में स्पष्ट प्रावधान नहीं होने के कारण ऐसे प्रकरणों के निस्तारण में आ रही कठिनाई को देखते हुए, इन नियमों के तहत व राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा 171 आच्छादित धारा 337 के तहत निम्नानुसार प्रक्रिया निर्धारित की जाती है-

1. ऐसे भूखण्ड, जिनका पंजीकृत विक्रय-पत्र/बंटवारानामा, वसीयतनामा/परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति/बख्शीसनामा द्वारा विभाजन किया है तो मौके पर विद्यमान भवन होने पर भी उप विभाजन अनुमोदित किया जा सकेगा। यदि अग्र सेटबेक में अवैध निर्माण है तो उप-विभाजन/पुनर्गठन नहीं किया जायेगा। परन्तु अग्र सेटबेक में भी यदि निर्माण 10 वर्ष या उसके अधिक पुराना हो तो निकाय शिथिलता दे सकेगी। किसी भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन के अनुमोदन से सेटबैक में किये अवैध निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ-पत्र भी आवेदक से लिया जाना होगा।
2. भूखण्ड के उप विभाजित भाग, यदि सड़क से सीधे पहुँच नहीं होने पर उक्त भाग के लिये न्यूनतम 3.00 मी. चौड़ी एक्सेस होनी आवश्यक होगी, जिसमें सेटबेक भी सम्मिलित है।
3. यदि भूखण्ड का एक से अधिक भागों में उप-विभाजन प्रस्तावित है एवं उसमें से किसी हिस्से में निर्माण योग्य क्षेत्र प्राप्त नहीं होता है तो उस हिस्से का उप-विभाजन नहीं किया जाये।
4. उप विभाजित भूखण्डों के लिए अग्र सेटबैक योजना क्षेत्र होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस-पास की भवन रेखा के अनुसार भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये जावेंगे। उप विभाजित भूखण्डों के सैटबैक्स, ऊँचाई, एफ. ए. आर. एवं आच्छादन मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किये जायेंगे। परन्तु उप विभाजन भूखण्ड का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से कम होने पर भवन विनियम की तालिका में उक्त भूखण्ड के सम्बन्धित ऊँचाई व एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होंगे।
5. उप विभाजित/पुनर्गठित भूखण्डों में अनुज्ञेय मानदण्डों के अनुसार यदि निर्मित क्षेत्रफल उपलब्ध नहीं होता है तो इसमें किसी प्रकार की छूट नहीं दी जावेगी। सेटबैक का भाग अलग से विक्रय नहीं किया जायेगा एवं न ही इसका उप-विभाजन स्वीकृत किया जायेगा।
6. पंजीकृत विक्रय पत्र/पंजीकृत पारिवारिक बंटवारा/वसीयतनामे के परिणामस्वरूप यदि मूल भूखण्ड का एक से अधिक भागों

में विभाजन हो जाता है तो ऐसी स्थिति में उप-विभाजित किसी हिस्से का क्षेत्रफल 100 वर्ग गज से कम हो एवं नियमित कच्ची बस्ती के भूखण्ड के लिए 50 वर्गगज से कम हो तो ऐसी स्थिति में उस हिस्से का उप-विभाजन अस्वीकृत कर अन्य हिस्से यदि वे अन्य सभी मानदण्डों की पालना करते हो तो उनका उप-विभाजन स्वीकृत किया जा सकेगा।

7. भूखण्ड के उप विभाजन हेतु आवेदक को पंजीकृत विक्रय पत्र/पंजीकृत पारिवारिक बंटवारा/परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति/भेंट पत्र/वसीयतनामा द्वारा जितने भागों में उप विभाजित किया गया है, उन्हें दर्शाते हुए मानचित्र प्रस्तुत करना होगा।

8. पुनर्गठन हेतु दो या अधिक भूखण्डों पर भिन्न-भिन्न स्वामित्व होने पर संयुक्त रूप से आवेदन करना होगा। एक ही परिवार के खून के रिश्ते के सदस्यों की आपसी सहमति को मान्यता प्रदान की जायेगी।

9. भूखण्डों के पुनर्गठन पर अग्र सेटबैक योजनानुसार/आस-पास की भवन रेखा के अनुसार एवं अन्य सेटबैक्स संबंधित भू-उपयोग का तालिका के अनुसार देय होंगे। पुनर्गठन के मामलों में यदि निर्मित भवन में अग्र सेटबैक या पार्किंग के लिए स्थान उपलब्ध नहीं हो तो पुनर्गठन में खाली भूखण्ड में प्रयोजन के लिए शर्त लगाई जा सकेगी।

10. प्रस्तावित पुनर्गठन के भूखण्डों के मध्य में कोई सरकारी भूमि अथवा रास्ता, जिसका उपयोग केवल पुनर्गठन हेतु आवेदित भूखण्डधारियों द्वारा किया जा रहा हो तो यह क्षेत्रफल भी उन भूखण्डों में सम्मिलित किया जा सकेगा, बशर्ते उस क्षेत्रफल के बराबर भूमि किसी योजना में आरक्षित की जा सके।

11. भूखण्डों के पुनर्गठन पर मूल भूखण्ड पर देय एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त होने पर अतिरिक्त एफ. ए. आर. के लिये भवन विनियमों के प्रावधानों अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी दिशा-निर्देशों के अनुसार बैटरमेंट लेवी देय होगी।

12. यदि मूल भूखण्ड के तकनीकी उप-विभाजन कराने से पूर्व ही भूखण्ड को कई हिस्सों में उप-विभाजन कर पंजीकृत विक्रय-पत्र/प्रमाणित पारिवारिक बँटवारानामे/वसीयतनामे के जरिये मूल आवंटी द्वारा निष्पादन कर दिया हो तो ऐसी स्थिति में ऐसे प्रकरणों में भूखण्ड का कानूनन हक प्राप्त व्यक्ति उप विभाजन/पुनर्गठन अनुमोदन हेतु आवेदन करने योग्य माना जावेगा।

13. भूखण्डों के उप विभाजन/पुनर्गठन हेतु अनुमोदित किये जाने वाले भू-भाग पर निर्धारित दर से शुल्क देय होगा।

14. भूखण्ड के मालिकाना हक के लिये निकायों द्वारा प्रदत्त आवंटन-पत्र, पंजीकृत विक्रय-पत्र/प्रमाणिक पारिवारिक बँटवारा/परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति/भेंट पत्र/वसीयतनामा आदि दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत करनी होगी।

15. उप विभाजन/पुनर्गठन हेतु आवेदन-पत्र प्राप्त होने पर अंपजीकृत बँटवारानामा, परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति/वसीयतनामा होने की स्थिति में हितधारकों से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु समाचार-पत्र में **विज्ञप्ति** का प्रकाशन कराया जावेगा। जिनका व्यय आवेदक द्वारा वहन करना होगा। **विज्ञप्ति के प्रकाशन से 7 दिवस में** प्रमाण सहित प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर विचार किया जा सकेगा।

16. ऐसे मूल भूखण्ड, जिनका विद्यमान उपयोग आवंटित उपयोग से भिन्न किया जा रहा हो, तो उप-विभाजन/पुनर्गठन किया जा सकेगा, परन्तु आवंटित उपयोग से भिन्न उपयोग का भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदक को अलग से नियमानुसार आवेदन करके निर्धारित शुल्क देय होगा।

17. चूंकि स्वीकृत योजनाओं में सुविधाओं आदि का प्रावधान पूर्व में ही अनुमोदित होता है। अतः स्वीकृत योजना के किसी भूखण्ड (ग्रुप हाउसिंग के अतिरिक्त) का यदि उप विभाजन किया जाता है तो उस पर किसी प्रकार की सुविधा क्षेत्र आदि का अलग से प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

उपरोक्त वर्णित दिशा-निर्देश (Guideline) के अनुसार ही लम्बित प्रकरणों व भविष्य में प्राप्त होने वाले प्रकरणों का परीक्षण

किया जाकर निस्तारण किया जावे। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 29.03.2007 के अनुसार उप-विभाजन हेतु आवेदित मूल भूखण्ड के 1500 वर्गगज से अधिक होने पर अथवा दो भूखण्डों के पुनर्गठन के पश्चात् पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने पर राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। इन दिशा-निर्देशों में शिथिलता की आवश्यकता हो तो राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जावे।

(गुरदयाल सिंह संधू)

प्रमुख शासन सचिव

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 10 (65) नविवि/3/04 जयपुर, दिनांक 21 अक्टूबर, 2020

आदेश

कतिपय नगरीय निकायों द्वारा यह मार्गदर्शन चाहा जा रहा है कि ''क्या स्टेट के समय जारी पट्टे पर निर्मित भवन के बंटवारा करने पर क्या नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर के द्वारा परिपत्र दिनांक 19.02.2010 के प्रावधान लागू होंगे अथवा नहीं?'' ऐसे प्रकरणों के संबंध में राज्य सरकार के सक्षम स्तर पर लिये गये निर्णय उपरान्त निम्नानुसार मार्गदर्शन प्रदान किये जाते हैं-

1. स्टेट के समय के जारी पट्टटे की भूमि पर निर्मित भवन/सम्पत्ति के उप-विभाजन हेतु सभी हित धारकों द्वारा पार्टी डीड के आधार पर भूमि पर निर्मित भवन सम्पत्ति का बंटवारा किया जाता है, तो इस प्रकार के प्रकरणों में राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम, 1975 एवं उक्त नियम के संबंध में नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 19.02.2010 को जारी परिपत्र के प्रावधान लागू नहीं होंगे। अतः ऐसे प्रकरणों में उक्त उल्लेखित नियम व परिपत्र लागू नहीं किये जाकर निर्मित भवन-भूमि का पार्टीशन डीड के द्वारा किये गये बंटवारे का आधार मानकर उपविभाजन की कार्यवाही की जा सकती है।
2. ऐसे प्रकरणों में एकीकृत भवन विनियम-2017 (यथा संशोधित अथवा प्रचलित) के नियम सं. 5.3 (1) व (2) के क्रम में विषयाधीन स्थल शहर की पुरानी सघन आबादी का क्षेत्र होने एवं इन पुरानी सघन आबादी क्षेत्रों में सैटबैक्स एवं आच्छादन क्षेत्र के मौके अनुसार ही निर्धारण का प्रावधान किया गया है। अतः उपविभाजन पश्चातं सैटबेक आच्छादन क्षेत्र मौके की स्थिति के अनुसार यथावत ही रखा जा सकेगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

Government of Rajasthan
Urban Development & Housing Department

No. F. 11 (9) UDH/2020 Part Jaipur, dated : 18 Feb. 2021

Notification

In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 74 read with section 73-A of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 (Act No. 35 of 1959) and all other powers enabling it in this behalf, the State Government hereby makes the following rules, further to amend the Rajasthan Urban Areas (Sub-Division, Reconstitution and Improvement of Plots) Rules, 1975 and orders with reference to proviso to sub-section (2) of section 74 of the said Act that the previous publication of these rules is dispensed with as the State Government, in public interest, considers that they should be brought into force at once, namely:—

1. Short title and commencement.- (1) These rules may be called the Rajasthan Urban Areas (Sub-Division, Reconstitution and Improvements of Plots) (Amendment) Rules, 2021.

(2) They shall come into force with at once.

2. Amendment of rule 6. - The existing sub-rule (2) of the rule 6 of the Rajasthan Urban Areas (Sub-Division, Reconstitution and Improvement of Plots) Rules, 1975 shall be substituted by the following, namely:—

"(2) The applicant shall pay fee for sub-division, reconstitution or improvement of plots at the rate as specified in the table given below. The fee shall be calculated for the whole area of the land intended to be sub-divided, reconstituted or improved. The applicant shall enclose alongwith his application in form-I a receipt of proof of payment of fee.

Table

S.No.	Category of land	Rate for sub-division/Re-constitution/ Improvement
1	2	3
1.	Residential	Rs. 75/- Per Sq. M., subject to Maximum of Rs. 35 Lac.
2.	Commercial	Rs. 100/- Per Sq. M., subject to Maximum of Rs. 50 Lac.
3.	Institutional	Rs. 25/- Per Sq. M., Subject to Maximum of Rs. 15 Lac.
4.	Industrial	Rs. 50/- Per Sq. M., subject to Maximum of Rs. 20 Lac.
5.	Tourism Units	Rs. 25/- Per Sq. M., Subject to Maximum of Rs. 15 Lacs.

By order of the Governor,

(Maneesh Goyal)
Joint Secretary to the government

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक :प.10(65)नविवि/3/2004 पार्ट जयपुर, दिनांक :31.08.2021

परिपत्र

नगरीय निकार्यो द्वारा भूखण्डों के उपविभाजन एवं पुनर्गठन पश्चात भवन मानदण्डों के निर्धारण के संबंध में भ्रांति होनें पर राज्य सरकार से मार्गदर्शन हेतु समय-समय पर पत्राचार किया जाता रहा है। अत: Rajasthan Urban areas (Sub-Division Reconstitution and improvements of Plots) Rules, 1975 नगरीय विकास विभाग के परिपत्र क्रमांक क्रमांक प.10(65)नविवि/3/2004 दिनांक 19.02.2010, भवन विनियम-2020, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान निदेशालय, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान के परिपत्र क्रमांक भूमि/एफ.7(ड)(165)डीएलबी/16/1475 दिनांक 26.04.2017 एवं नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र प.10(65)नविवि/3/2004 पार्ट दिनांक 18.05.2018, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प.10(65)नविवि/3/2004 पार्ट दिनांक 25.04.2018 में भूखण्डों के उपविभाजन एवं पुनर्गठन के संबंध में जारी नियमों/आदेशों व परिपत्रों को समाहित करते हुए निम्नानुसार दिशा-निर्देश/स्पष्टीकरण जारी किये जाते है:-

1. स्थानीय निकाय की योजनाओं/कृषि भूमि पर अनुमोदित योजनाओं के प्रकरण :-

अ) उपविभाजन –

(i) भूखण्ड का एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजन होने पर उपविभाजित भूखण्ड पर अग्र सेट बैक मूल भूखण्ड अनुसार एवं अन्य सैटबेक मूल भूखण्ड के अनुसार अथवा योजना के भूखण्डों का उपविभाजन पश्चात् मौके पर मूल भूखण्ड का स्वरूप परिवर्तित होने की स्थिति में मौके की विद्यमान स्थिति अनुसार निर्धारित किये जा सकेंगे। उपविभाजित भूखण्ड पर भवन निर्माण किये जाने पर समस्तसैटबेक का निर्धारण भवन विनियम, 2020 की तालिका 4.2 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) के तहत् भवन की प्रस्तावित ऊँचाई के अनुरूप रखे जाने होंगे।

(ii) अन्य भवन मानदण्ड यथा भवन की ऊँचाई, बी.ए.आर आदि उपविभाजित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भवन विनियम, 2020 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) अनुसार ही निर्धारित किये जा सकेंगे।

(ब) भूखण्डों का पुनर्गठन

(i) दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्नगठन प्रस्तावित होने पर पुर्नगठित भूखण्ड में अग्र एवं पृष्ठ सैटबेक मूल भूखण्ड/योजना अनुसार रखे जाने होंगे।

(ii) पार्श्व सेटबेक पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल एवं मूल भूखण्ड अनुसार जो भी अधिक हो, रखे जाने होंगे।

(iii) पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर अन्य भवन मानदण्डों का निर्धारण भवन विनियम, 2020 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) अनुसार निर्धारित किए जा सकेंगे।

2. गैर योजना क्षेत्रों के प्रकरण :-

अ) उपविभाजन –

(i) मूल भूखण्ड का उपविभाजन होने पर मूल भूखण्ड परभवन मानदण्ड/सैटबेक्स पूर्व में ही निर्धारित होने पर उपविभाजित भूखण्ड/भूखण्डों पर समस्त सैटबेक्स मूल भूखण्ड के अनुसार ही निर्धारित किये जा सकेगें। तथापि उपविभाजित भूखण्ड पर भवन निर्माण किये जाने पर सैटबेक का निर्धारण भवन विनियम, 2020 की तालिका 4.2 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) के तहत् भवन की प्रस्तावित ऊँचाई के अनुरूप रखे जाने अनिवार्य होंगे।

(ii) अन्य भवन मानदण्ड यथा भवन की ऊँचाई बी.ए.आर. आदि उपविभाजित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भवन विनियम, 2020 (अथवा प्रचलित भवन विनियम)अनुसार रखे जाने होंगे।

(iii) मूल भूखण्ड हेतु सैटबेक्स पूर्व में निर्धारण नहीं होने की स्थिति में सडक पर स्थित अन्य भूखण्ड/आस-पास के भवनों की भवन रेखा के दृष्टिगत सैटबेक्स, ऊँचाई एवं अन्य भवन मानदण्ड भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किए जा सकेंगे।

(ब) भूखण्डों का पुनर्गठन

(i) दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्नगठन प्रस्तावित होने पर पुर्नगठित भूखण्ड में अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड अनुसार रखा जाना होगा। यदि मूल भूखण्ड हेतु भवन मानदण्ड/सैटबेक्स पूर्व में निर्धारित नहीं है तो सडक पर स्थित अन्य भूखण्ड/आस-पास स्थित भवन की अनुमोदित भवन रेखा के अनुरूप अग्र सैटबेक का निर्धारण किया जा सकेगा।

(ii) पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबैक्स पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भवन विनियम, 2020 (अथवा प्रचलित भवन विनियम)अनुसार रखे जाने होंगे।

3. स्वतंत्र रूप से जारी एकल पट्टा एवं आबादी भूमि के प्रकरण :-

अ) उपविभाजन -

(i) एकल पट्टा भूखण्ड का एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजन होने पर उपविभाजित भूखण्ड के समस्त सैटबेक्स मूल भूखण्ड हेतु निर्धारित सैटबेक अनुसार ही निर्धारित किये जा सकेंगे।

(ii) अन्य भवन मानदण्ड यथा भवन की ऊँचाई, बी.ए.आर. आदि उपविभाजित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर अन्य भवन विनियम, 2020 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) अनुसार रखे जाने होंगे।

ब) ले-आउट प्लान के रूप में उपविभाजन-

(i) एकल भूखण्ड का ले-आउट प्लान के रूप में उपविभाजन की स्थिति में प्रचलित राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 (Above10 हैक्टेयर) के प्रावधान संख्या-5.0 (टेबल-बी) अथवा राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 (Up to 10 हैक्टेयर) के प्रावधान संख्या-4.0 (टेबल-ए) अथवा प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधानों अनुसार (पार्क, सुविधा क्षेत्र आदि सहित) ले-आउट प्लान अनुमोदन किया जा सकेगा। उपविभाजित भूखण्डों पर समस्त तकनीकी मानदण्ड भवन विनियम, 2020 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) अनुसार अनुज्ञेय होंगे।

(ii) ले-आउट प्लान में आन्तरिक विकास हेतु मानदण्डों एवं नियमों की पालना प्रचलित राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार सुनिश्चित किया जाना होगा।

(iii) एकल पट्टा का स्थानीय निकाय में समर्पण किये जाने की स्थिति में उपविभाजित भूखण्डों हेतु लीजडीड/पट्टा जारी किया जा सकेगा तथा ऐसी स्थिति में उपविभाजन शुल्क के रूप में ले-आउट प्लान में संशोधन हेतु देय अनुमोदन शुल्क जमा कराया जाना होगा एवं ले-आउट प्लान में प्रस्तावित सडक एवं सुविधा क्षेत्र स्थानीय निकाय के पक्ष में आमजन के उपयोग हेतु समर्पित किया जाना होगा। तथापि ऐसी योजनाओं को Gated community के रूप में विकसित किया जा सकेगा।

सामान्य निर्देश:-

(i) स्थानीय निकाय की योजनाओं/कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण पश्चात राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 के तहत ले-आउट प्लान के रूप में अनुमोदित योजनाओं में ROW Housing (पार्श्व सैटबैक्स रहित) के रूप में स्वीकृत भूखण्डो के पुनर्गठन किये जाने पर पुनर्गठित भूखण्ड पर पार्श्व सैटबैक्स भूखण्ड पर प्रस्तावित भवन की ऊँचाई के अनुरूप निर्धारित किये जा सकेंगे। अनुमोदित योजनाओं में Detached /Semidetached (पार्श्व सैटबैक्स सहित Housing के रूप में स्वीकृत भूखण्डों के पुनर्गठन किये जाने पर न्यूनतम पार्श्व सैट बैक्स पुनर्गठित क्षेत्रफल के आधार पर निर्धारित किये जा सकेंगे जो कि Detached /Semidetached भूखण्डों हेतु प्रस्तावित ऐसे सैट बैक्स के कुल योग का 50 प्रतिशत से कम नहीं होंगे।

उदाहरणार्थ–

Detached Housing के दो भूखण्डों के दोनों पार्श्व सैट बैक्स 3.0-3.0 मीटर है तो दोनों भूखण्डों के पार्श्व सैटबैक्स का कुल योग 12.0 मीटर का 6.0 मीटर (न्यूनतम50 प्रतिशत) ही पुनर्गठित भूखण्ड के दोनो पार्श्व सैटबैक्स निर्धारित किये जावेगे।

(ii) स्थानीय निकाय की योजनओं/कृषि भूमि पर अनुमोदित योजनाओं हेतु एवं गैर योजना क्षेत्रों में भूखण्ड का क्षेत्रफल क्रमश: 1500 वर्गगज से अधिक होने पर उपविभाजन एवं पुनर्गठन प्रकरणों में राज्य सरकार की पूर्व स्वीकृति से स्थानीय निकाय द्वारा उपविभाजन/पुनर्गठन किया जा सकेगा।

(iii) उपविभाजित/पुनर्गठित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने की स्थिति में प्रस्तावित भवन की ऊँचाई के आधार पर न्यूनतम सैटबैक्स प्रचलित भवन विनियम के अनुसार रखे जाने होंगे।

(iv) आवासीय उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 35 वर्गगज से कम एवं व्यावसायिक उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 10 वर्गगज से कम नहीं होगा।

(v) पुनगर्ठन के ऐसे प्रकरण जिनमें पूर्व अनुमोदित उपविभाजन/ले-आउट प्लान/योजनाओं में प्रस्तावित एक से अधिक सम्पूर्ण भूखण्डों का लीजडीड/पट्टा जारी के पश्चात समस्त लीजडीड/पट्टों को समर्पित कर योजना के मध्य स्थित सडक एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि का प्रस्तावित पुनर्गठन में समायोजित किया जाना प्रस्तावित हो तो ऐसे समायोजन अनुज्ञेय होंगे, बशर्ते ऐसी आन्तरिक सडको को समाप्त करने के कारण किसी अन्य का पहुँचमार्ग प्रभावित नहीं होता हो। पुनगर्ठन के ऐसे प्रकरणों में सडक एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि हेतु प्रस्तावित उपयोग की आरक्षित दर पर राशि मय पुनगर्ठन शुल्क जमा करायी जाने के पश्चात राज्य सरकार की स्वीकृति उपरांत पुनगर्ठित भूखण्ड का एकल पट्टा जारी किया जा सकेगा।

(vi) ऐसे प्रकरण जिनमें आवेदक द्वारा पूर्व में प्लाटेड डवलपमेंट हेतु ले-आउट प्लान स्वीकृत कराया गया हो, परन्तु स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार भूखण्डों का बेचान नहीं किया गया हो अथवा स्वयं के अथवा परिवार के सदस्यों के नाम लीज डीड जारी की गई है तथा ले-आउट प्लान की क्रियान्विति नहीं की गई एवं आवेदक अब ऐसी पूरी भूमि का एकल पट्टा लेना चाहता है तो ऐसे प्रकरणों में यदि योजना की आन्तरिक सडको को खत्म करने के उपरान्त किसी अन्य भूखण्ड/भूमि का पहुँचमार्ग प्रभावित नहीं होता हो तो निम्नानुसार प्रक्रिया अपनाई जावें:-

(अ) संबंधित निकाय द्वारा पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान को निरस्त किया जावेगा।

(ब) विक्रय योग्य क्षेत्रफल के अतिरिक्त क्षेत्रफल की भूमि पर आरक्षित दर से राशि जमा करवाई जावेगी।

(स) विकासकर्ता/आवेदक 2 हैक्टेयर से कम क्षेत्रफल के एकल पट्टा प्रकरणों में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के बराबर भूमि की आरक्षित दर से राशि जमा कराये अथवा 5 प्रतिशत भूमि नि:शुल्क समर्पित करेगा किन्तु 2 हैक्टेयर एवं अधिक के एकल पट्टा प्रकरणों में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र संबंधित नगरीय निकाय के पक्ष में नि:शुल्क समर्पित किया जावेगा। किन्तु ऐसे प्रकरणों में नगरीय निकाय द्वारा यह सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा कि प्रस्तावित पुनर्गठन के मध्य सम्मिलित रास्ता/सडक की भूमि का योजना के अन्य भूखण्डधारियों अथवा किसी अन्य योजना के भूखण्डधारियों द्वारा पहुँचमार्ग के रूप में उपयोग नहीं किया जा रहा है।

(vii) किसी भी योजना का प्रचलित टाउनशिप पॉलिसीके तहत अनुमोदित ले-आउट प्लान में प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग/लेट्स/व्यवसायिक/संस्थानिक/मिश्रित/औद्योगिक आदि किसी भी भू-उपयोग प्रयोजनार्थमें से किसी एक अथवा एक से अधिक भू-उपयोगों के बडे.क्षेत्रफल के प्रस्तावित एकल भूखण्ड/भूखण्डों का ले-आउट प्लान के रूप में विभिन्न क्षेत्रफल के छोटे भूखण्ड प्रस्तावित करते हुये उपविभाजन किए जाने पर, यदि योजना हेतु आवश्यक सुविधाऐं ले-आउट प्लान में नियोजित की जा चुकी हैं, तोटाउनशिप पॉलिसी-2010 (अथवा प्रचलित

टाउनशिप पॉलिसी) के तहत सड़क मार्गाधिकार प्रस्तावित करते हुए शेष उपलब्ध भूमि का भूखण्डों के रूप में, जो भी क्षेत्रफल प्राप्त हो, के अनुरूप उपविभाजन अनुज्ञेय किया जा सकेगा। उपविभाजित भूखण्ड पर भवन मानदण्ड प्रचलित भवन विनियम अनुसार निर्धारित किए जा सकेंगे।

उपरोक्त परियोजनाओं में विभिन्न उपयोगों के प्रस्तावित बड़े क्षेत्रफल के एकल भूखण्ड/भूखण्डों के छोटे/विभिन्न क्षेत्रफल के भूखण्ड प्रस्तावित करते हुये ले-आउट प्लान में संशोधन का अनुमोदन कर पूर्व में यदि पट्टे जारी है तो ऐसे पट्टों को स्थानीय निकाय में समर्पण पश्चात् उपविभाजन शुल्क लिया जाकर नव सृजित भूखण्डों के पट्टे जारी किये जा सकेंगे। उपविभाजन पश्चात् भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार प्रचलित भवन विनियम के तहत सभी सेट बैक्स एवं अन्य तकनीकी मानदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे।

(viii) किसी गैर योजना क्षेत्र में किसी भूखण्ड का एक से अधिक भूखण्डों में उप विभाजन होने पर उपविभाजित भूखण्डों के अग्र, पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक मूल भूखण्ड हेतु निर्धारित सैटबैक अनुसार रखे जावेंगे तथापि 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित मूल भूखण्ड का उपविभाजन होने पर, उपविभाजित भूखण्ड यदि निम्न मानदण्डों की पूर्ति करता हो तो, चौड़ी सड़क पर स्थित मूल भूखण्ड पर अनुज्ञेय ऊँचाई उपविभाजित भूखण्ड पर अनुज्ञेय की जा सकेगी-

(अ) उपविभाजित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 व.मी. हो।

(ब) मुख्य सड़क से न्यूनतम 9 मीटर चौड़ा पहुंच मार्ग उपविभाजित भूखण्ड हेतु उपलब्ध हो जिसकी मुख्य सड़क से लंबवत गहराई (Perpendicular Length) 100 मीटर से अधिक नहीं हो।

(स) उपविभाजित भूखण्डों में न्यूनतम सेटबेक मूल भूखण्ड अथवा इन विनियमों के अनुसार, आवेदक के विकल्प पर रखे जाऐंगे।

(द) गैर योजना क्षेत्र में मूल भूखण्ड में सैटबैक/अन्य भवन मानदण्ड निर्धारित नहीं होने की स्थिति में सैटबैक एवं अन्य भवन मानदण्ड उपरोक्तानुसार भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।

(य) ऐसे उपविभाजन पश्चात् संशोधित ले - आउट प्लान में टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान लागू नही होगें।

(ix) ऐसे भूखण्ड जिनका पंजीकृत विक्रय/बटवारानामा, वसीयतनामा/परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति/बक्शीशनामा द्वारा विभाजन किया है तो मौके पर विद्यमान भवन होने पर भूखण्ड का उप विभाजन/पुनर्गठन अनुमोदित किया जा सकेगा। विद्यमान निर्माण में भवन मानदण्डों का उल्लंघन होने पर अनाधिकृत निर्माण हटाये जाने का शपथ-पत्र आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन के अनुमोदन से भवन मानदण्डों का उल्लंघन कर किए गए निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र भी आवेदक से लिया जाना होगा।

(x) उपविभाजन/पुनर्गठन भूखण्डों में भवन विनियमों में अनुज्ञेय भवन मानदण्डों के अनुसार यदि समुचित निर्मित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो इसमें किसी प्रकार की छूट नही दी जावेगी। सैटबेक के भाग का स्वतंत्र रूप से विक्रय अथवा उपविभाजन/पुनर्गठन स्वीकृत नहीं किया जायेगा।

(xi) भूखण्ड के उपविभाजन हेतु आवेदक को पंजीकृत विक्रय पत्र/पंजीकृत पारिवारिक बंटवारा/परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति/भेंट पत्र/वसीयतनामा द्वारा जितने भागों में उपविभाजन किया गया है उन्हे दर्शाते हुए मानचित्र प्रस्तुत करना होगा।

(xii) पुनर्गठन हेतु दो या अधिक भूखण्डों पर भिन्न-भिन्न स्वामित्व होने पर संयुक्त रूप से आवेदन करना होगा। एक ही परिवार के खून के रिश्ते के सदस्यों की आपसी सहमति को मान्यता प्रदान की जायेगी।

(xiii) भूखण्डों के पुनर्गठन पर मूल भूखण्ड पर देय एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त होने पर अतिरिक्त

एफ.ए.आर. के लिये भवन विनियमों के प्रावधानों अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी दिशा-निर्देशों के अनुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी।

(xiv) यदि मूल भूखण्ड के तकनीकी उपविभाजन कराने से पूर्व ही भूखण्ड को कई हिस्सो में उपविभाजन कर पंजीकृत विक्रय पत्र/प्रमाणित पारिवारिक बटवारानामें/वसीयतनामें/के जरिये मूल आवंटी द्वारा निष्पादन कर दिया हो तो ऐसी स्थिति में ऐसे प्रकरणों में भूखण्ड का कानून हक प्राप्त व्यक्ति उप विभाजन/पुनर्गठन अनुमोदन हेतु आवेदन करने योग्य माना जावेगा।

(xv) भूखण्ड के मालिकाना हक के लिये निकायों द्वारा प्रदत्त आवंटन पत्र, पंजीकृत विक्रय पत्र/प्रमाणिक पारिवारिक बंटवारा/परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति/भेट पत्र/वसीयतनामा आदि दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत करनी होगी।

(xvi) उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु आवेदन पत्र प्राप्त होने पर अपंजीकृत बंटवारानाम, परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति/वसीयतनाम होने की स्थिति में हितधारकों से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु समाचार पत्र में विज्ञप्ति का प्रकाशन कराया जावेगा। जिसका व्यय आवेदक द्वारा वहन करना होगा। विज्ञप्ति के प्रकाशन से 7 दिवस में प्रमाण सहित प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर विचार किया जा सकेगा।

(xvii) ऐसे मूल भूखण्ड जिनका विद्यमान उपयोग आवंटित उपयोग से भिन्न किया जा रहा हो, तो उपविभाजन/पुनर्गठन किया जा सकेगा, परन्तु आवंटित उपयोग से भिन्न उपयोग का भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदक को अलग से नियमानुसार आवेदन करना होगा एवं निर्धारित शुल्क देय होगा। आवेदक द्वारा उपरोक्त के संबंध में शपथ-पत्र भी प्रस्तुत किया जाना होगा।

(xviii) प्रस्तावित भूखण्डों का उपविभाजन/पुनर्गठन स्थानीय निकाय द्वारा भूखण्डों के लीजडीड/पट्टा जारी होने के पश्चात ही माना जावेगा। अनुमोदित ले-आउट प्लान में प्रस्तावित भूखण्डों के लीजडीड/पट्टा जारी होने से पूर्व उपविभाजन अथवा पुनर्गठन किये जाने पर ऐसे प्रकरणों में ले-आउट प्लान में संशोधन माना जाकर इस संबंध में देय शुल्क लिया जाकर स्थानीय निकाय के स्तर पर ही किया जा सकेगा।

(xix) उपविभाजन/पुनर्गठन शुल्क आवेदित भाग हेतु ही देय होगा।

(xx) सम्पूर्ण मूल भूखण्ड के उपविभाजन/पुनर्गठन की स्वीकृति उपरांत सृजित भूखण्डों/भूखण्ड का पूर्व में जारी मूल लीजडीड/पट्टा स्थानीय निकाय को समर्पित किए जाने पर संशोधित पर ले-आउट प्लान अनुसार लीजडीड/पट्टा जारी किया जा सकेगा।

(xxi) भूखण्डों का उपविभाजन किए जाने पर पुन: पुनर्गठन किए जाने पर उपविभाजन/पुनर्गठन अनुज्ञेय किया जा सकेगा। तथापि ऐसी स्थिति में मूल भूखण्ड का आधार उपविभाजन से अथवा पुनर्गठन से पूर्व भूखण्डों/भूखण्ड को ही माना जावेगा।

(xxii) न्यास/प्राधिकरण/निकायों द्वारा अनुमोदित योजनाओं के भूखण्डों का उप-विभाजन एवं पुनर्गठन हेतु नगर नियोजन विभाग द्वारा पंजीकृत वास्तुविद्/नगर नियोजन विभाग से उप नगर नियोजक एवं उससे उच्चतर पद से सेवानिवृत्त अधिकारी, नियमानुसार तकनीकी परीक्षण/समस्त देय राशि सम्बन्धित नगरीय निकाय कोष में जमा करवाने के पश्चात् तकनीकी अनुमोदन जारी किये जाने हेतु अधिकृत होंगे।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(मनीष गोयल)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

भूखण्डों के पुनर्गठन/उपविभाजन की शक्तियां–

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भूखण्डों का उप–विभाजन, पुनर्गठन एवं विकास) नियम, 1975 के अंतर्गत 1500 वर्गगज भूखण्ड क्षेत्रफल तक के ही अधिकार स्थानीय निकाय स्तर पर प्रदत्त है। गत अभियान में भी इस सीमा को 3000 वर्गगज तक के भूखण्डों के उप विभाजन/पुर्नगठन के अधिकार स्थानीय स्तर पर दिये गये थे, उसी के अनुरूप इस अभियान अवधि मे भी 3000 वर्गमीटर तक के पुनर्गठन/उप विभाजन के अधिकार स्थानीय स्तर पर दिये गये। (आदेश दिनांक 31.08.2021 एवं 01.09.2021)

यदि किसी निकाय द्वारा भवन मानचित्र समिति की बैठक आयोजित नहीं की जाती है तो अभियान अवधि मे नगरीय निकायों की एम्पावर्ड कमेटी द्वारा आवेदित प्रकरणों का निष्पादन 30 दिवस में सुनिश्चित किया जायेगा। 3000 वर्गगज से अधिक के पुनर्गठन/उपविभाजन के प्रकरणों का निरस्तारण राज्य सरकार की पुर्वानुमति से किया जावेगा।